



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del 121 al 258, forma parte del Instrumento Urbanístico

PGOU de Dílar, inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 5.635 mediante Resolución de fecha 02-04-2013 de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada.

Granada, 2 de Abril de 2013.

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Granada

*Diciembre 2003*



García de los Reyes Arquitectos Asociados SL  
Avd. Constitución 18, portal 2, bajo - 18012 GRANADA  
Tlf. 958 804 677 - garciadelosreyes\_planea@infonegocio.com

## NORMAS URBANÍSTICAS (2)

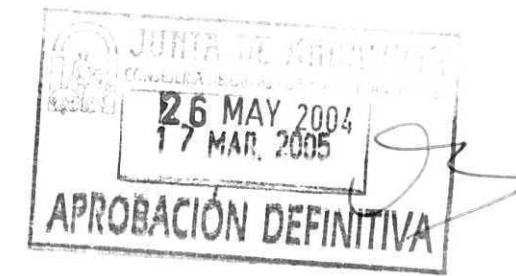
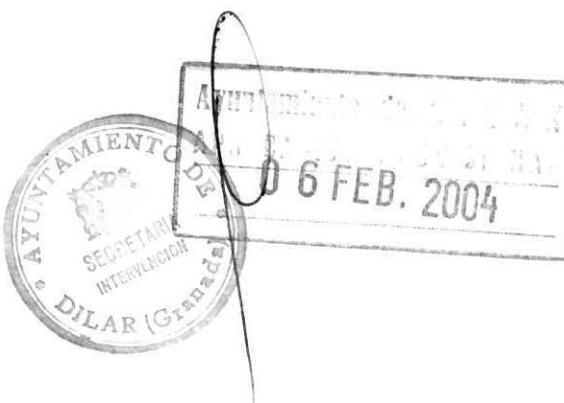
**TÍTULO 9º - TÍTULO 12º. ANEXOS  
FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS  
CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS**

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

# DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

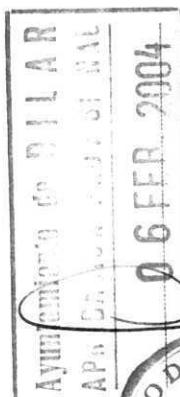
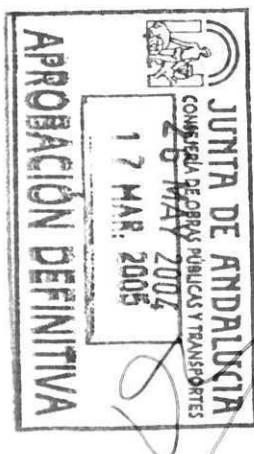
ÍNDICE  
REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE DÍLAR



|  |           |   |           |
|--|-----------|---|-----------|
| <b>TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>   | <b>1</b>  | <b>TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS</b>  | <b>40</b> |
| CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS  | 2         | CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES   | 41        |
| CAPÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA  | 4         | CAPÍTULO SEGUNDO. SERVICIOS   | 41        |
| <b>TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO</b>   | <b>6</b>  | CAPÍTULO TERCERO. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES   | 42        |
| CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO:<br>CLASIFICACIÓN DEL SUELO                              | 7         | <b>TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LOS USOS</b>   | <b>44</b> |
| CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO SISTEMÁTICO DE LAS NNSS   | 9         | CAPÍTULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO  | 45        |
| <b>TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>  | <b>10</b> | CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN  | 54        |
| CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES  | 11        | <b>TÍTULO OCTAVO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>  | <b>72</b> |
| CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN   | 15        | CAPÍTULO PRIMERO. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN<br>Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.       | 73        |
| CAPÍTULO TERCERO. DEFINICIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO<br>URBANIZABLE EN SUS DISTINTAS CATEGORÍAS | 18        | CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.   | 75        |
| CAPÍTULO CUARTO. DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO NO<br>URBANIZABLE                                  | 22        | CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE<br>LOS EDIFICIOS.   | 76        |
| CAPÍTULO QUINTO. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y DISPOSICIONES<br>TRANSITORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE. | 26        | CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y<br>SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.                            | 83        |
| <b>TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>   | <b>28</b> | CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y<br>SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.                                 | 85        |
| CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.   | 29        | CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.   | 88        |
| CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO  | 30        | CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.  | 89        |
| CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO   | 32        | CAPÍTULO OCTAVO. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO.<br>DISPOSICIONES PRELIMINARES                                  | 93        |
| CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO  | 33        | CAPÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA<br>CALIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.                 | 94        |
| <b>TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>35</b> | CAPÍTULO DÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA<br>CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA                 | 98        |
| CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES  | 36        | CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA<br>CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.              | 102       |
| CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE   | 37        | CAPÍTULO DUODÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA<br>CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTO | 105       |
| CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO<br>URBANIZABLE                                     | 38        |   |           |

## ÍNDICE DE NORMATIVA Y ANEXOS

**DÍLAR**



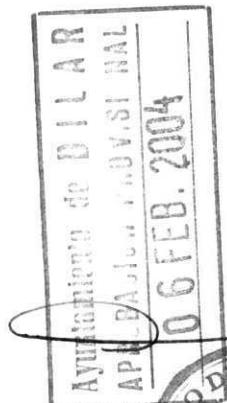
|  |            |
|--|------------|
| CAPÍTULO DECIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DESARROLLOS RESIDENCIALES EN BORDE EN LADERA | 109        |
| CAPÍTULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN TERCIARIO                                     | 110        |
| CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                    | 113        |
| CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.                       | 116        |
| CAPÍTULO DECIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS      | 119        |
| CAPÍTULO DECIMONOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE JARDÍN PRIVADO.                            | 120        |
| <b>TÍTULO NOVENO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU</b>  | <b>121</b> |
| CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.   | 122        |
| CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.  | 123        |
| CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. DISPOSICIONES GENERALES   | 124        |
| CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.   | 129        |
| CAPÍTULO QUINTO. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.   | 131        |
| <b>TÍTULO DÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO</b>   | <b>132</b> |
| CAPÍTULO PRIMERO. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.   | 133        |
| CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHO DE SUPERFICIE.   | 134        |
| CAPÍTULO TERCERO. EXPROPIACIÓN Y VENTA FORZOSA.  | 135        |
| CAPÍTULO CUARTO. REGISTROS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO.  | 136        |
| <b>TÍTULO UNDÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA</b>         | <b>137</b> |
| CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS   | 138        |
| CAPÍTULO SEGUNDO. EL DEBER DE LA CONSERVACIÓN  | 145        |
| CAPÍTULO TERCERO. DISCIPLINA URBANÍSTICA   | 148        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>TÍTULO DUODÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN</b>  | <b>149</b> |
| CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL   | 150        |
| CAPÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO  | 150        |
| CAPÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO  | 160        |
| CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS   | 161        |
| CAPÍTULO QUINTO. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.  | 163        |
| CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS  | 166        |
| <b>ANEXO I.</b><br><b>ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>                 | <b>168</b> |
| CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES.   | 169        |
| CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.   | 171        |
| CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIE Y AÉREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS. | 174        |
| CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.  | 181        |
| <b>ANEXO II.</b><br><b>ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN</b>                       | <b>197</b> |
| <b>ANEXO III.</b><br><b>ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO E INSTALACIONES DE RADIOCOMUNICACIÓN</b>               | <b>200</b> |
| <b>ANEXO IV.</b><br><b>CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA UBICACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES</b> | <b>208</b> |

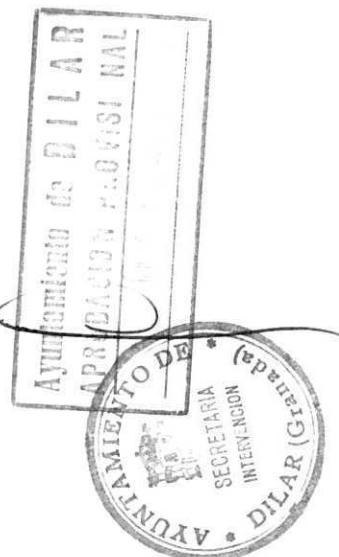
## ÍNDICE DE NORMATIVA Y ANEXOS

|   |     |
|---|-----|
| CAPÍTULO PRIMERO. EJECUCIÓN DEL VIARIO  | 209 |
| CAPÍTULO SEGUNDO. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA   | 210 |
| CAPÍTULO TERCERO. RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y VERTIDO   | 210 |
| CAPÍTULO CUARTO. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO. ENERGÍAS ALTERNATIVAS  | 211 |
| CAPÍTULO QUINTO. JARDINERÍA   | 211 |
| CAPÍTULO SEXTO. PARÁMETROS REGULADORES  | 212 |
| CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS   | 213 |
| CAPÍTULO OCTAVO. ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA  | 213 |
| CAPÍTULO NOVENO. MATERIALES   | 213 |
| CAPÍTULO DÉCIMO. ENTIDADES DE CONSERVACIÓN  | 214 |
| CAPÍTULO UNDÉCIMO. REDUCCIÓN EN ORIGEN DE LA CONTAMINACIÓN  | 214 |
| CAPÍTULO DUODÉCIMO. ADOPCIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS  | 215 |
| CAPÍTULO DECIMOTERCERO. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS AMBIENTALES A TENER EN CUENTA EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES | 216 |

|   |            |
|---|------------|
| <b>FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS</b>                                   | <b>218</b> |
| <b>CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO</b> | <b>220</b> |
| <b>CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>         | <b>226</b> |
| <b>CONDICIONES URBANÍSTICAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>                    | <b>228</b> |
| <b>CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SISTEMAS GENERALES</b>                       | <b>251</b> |
| <b>CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL</b>                            | <b>253</b> |

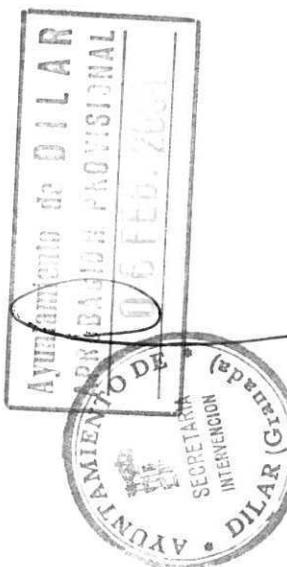
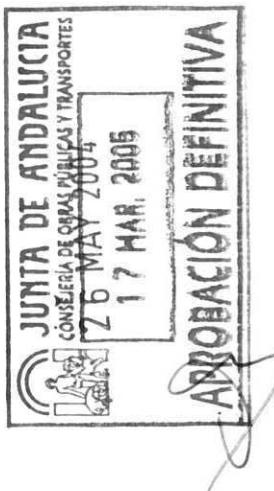


TÍTULO NOVENO  
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU



121

**DÍLAR**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



## CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 9.1.1.

#### Órganos actuantes e intervención de los particulares.

1.- El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento de Dílar, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan.

2.- Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

3.- El Ayuntamiento de Dílar facilitará la participación de los interesados y, los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o mediante concesión, respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de estos.

### Artículo 9.1.2.

#### Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico.

1.- Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus Estatutos.

2.- Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación.

3.- El régimen jurídico está constituido por los preceptos del Reglamento de Gestión que se refieren al sistema de compensación (artículos 157 y siguientes) al sistema de cooperación (artículos 191 y siguientes) y a la conservación de la urbanización (artículos 67 y siguientes) y por la normativa contenida en los artículos 24 a 30 ambos inclusive.

4.- Las Entidades de conservación son de constitución obligatoria cuando el Plan disponga que la conservación de las obras e instalaciones recae sobre los propietarios de la unidad de ejecución.

### Artículo 9.1.3.

#### Convenios urbanísticos

1.- Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas.

2.- Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3.- En ningún caso, podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4.- La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Dílar, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo.

5.- El Ayuntamiento de Dílar no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística, ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley.

### Artículo 9.1.4.

#### Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del PGOU.

1.- Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación, y en los Títulos Cuarto y Quinto de ésta Normativa.

2.- El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal de las previsiones en cuanto a plazos, facultará al Ayuntamiento de Dílar, en función del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, alterar la programación de los Suelos urbanizables o, en su caso, mediante modificación de elementos del PGOU, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en ésta Normativa.

### Artículo 9.1.5.

#### Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.
- d) Instrumentos de protección

## TÍTULO IX: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

122

#### Artículo 9.1.6. Registro de Instrumentos de Planeamiento y Gestión.

Conforme a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento de Dílar desde la entrada en vigor del presente PGOU, formalizará el Registro en el que se inscribirán:

- 1.- Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión; así como sus modificaciones.
- 2.- Las Sentencias y Resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
- 3.- Los Convenios Urbanísticos.

#### Artículo 9.1.7.

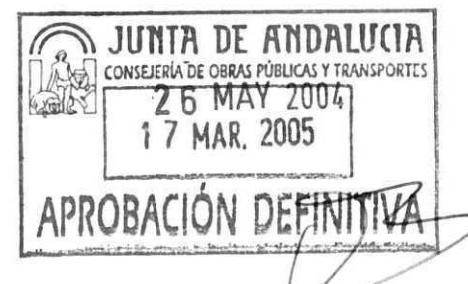
#### Afecciones al Dominio Público.

Cualquier figura de Planeamiento de Desarrollo que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio Público o a su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el Informe Favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, etc.)

#### Artículo 9.1.8.

#### Condicionantes geotécnicos.

Con independencia de las obligaciones derivadas del cumplimiento de la Ley de Ordenación de la Edificación, todas aquellas actuaciones de desarrollo de Suelo Urbano o Urbanizable, sobre parcelas que sumen una superficie total mayor de 2.000 m<sup>2</sup>, estarán condicionadas a la realización previa de un estudio geotécnico realizado por técnico competente en la materia, que demuestre la aptitud del suelo para albergar los usos previstos.



## CAPÍTULO SEGUNDO

### INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

#### Artículo 9.2.1.

#### Definición y Clases.

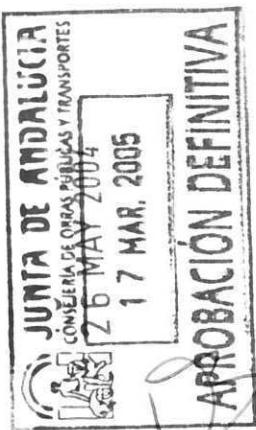
- 1.- Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del PGOU o del planeamiento territorial.
- 2.- El desarrollo del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
  - a) Planes de Ordenación Intermunicipal para el Suelo urbanizable.
  - b) Planes Parciales para el Suelo Urbanizable.
  - c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior y de Mejora Urbana en Suelo urbano; de Mejora del Medio Rural, en Suelo no urbanizable; y de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, en cualquier clase de Suelo.
- 3.- El PGOU o alguna de las figuras de planeamiento señaladas, pueden ser complementada mediante las siguientes figuras:
  - a) Estudios de Detalle, como complemento del PGOU, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo urbano, y de Planes Parciales para el Suelo urbanizable.
  - b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

#### Figuras del planeamiento.

#### Artículo 9.2.2.

#### Planes de Ordenación Intermunicipal.

- 1.- El Plan de Ordenación Intermunicipal es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en suelo urbanizable de las áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria, cuya determinación y localización establece el presente PGOU en su documentación gráfica.
- 2.- El contenido del Plan de Ordenación Intermunicipal comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que sean adecuadas para el cumplimiento de su objetivo específico



3.- El Plan de Ordenación Intermunicipal se ajustará en su desarrollo a las determinaciones que el PGOU establezca en la Ficha reguladora del Sector correspondiente y a las demás que según el presente PGOUR le resulten de aplicación conforme a su categoría de suelo urbanizable.

#### Artículo 9.2.3.

#### Planes Parciales.

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el Suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores de Suelo urbanizable delimitados por el PGOU, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el PGOU, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3.- Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas reguladoras de los Sectores correspondientes y al contenido del artículo 5.2.2. de éstas Normas.

4.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

5.- Los Planes Parciales tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, 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 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 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 tendrá 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 maquinaria pesada.

- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

6.- Se deberán incluir las determinaciones ambientales previstas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

#### Artículo 9.2.4.

#### Planes Especiales

1.- En desarrollo del PGOU podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA.

2.- Los Planes Especiales previstos por el PGOU se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las Fichas correspondientes y a las determinaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Cuarto de éstas Normas.

3.- Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

a) De *Reforma Interior*, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

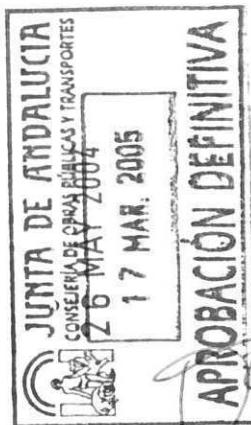
b) De *Mejora Urbana*, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) De *Protección*, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.

d) De *Sistemas Generales*, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la definición y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De *Dotación de Equipamientos e Infraestructuras*, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún





caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga, dirigidas a la protección y mejora del Suelo no urbanizable.

4.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 14 y 19 de la LOUA y 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el PGOU para ser desarrolladas mediante ésta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las del PGOU.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el PGOU.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

5.- El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.

6.- Los Planes Especiales de Mejora Urbana y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:

a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del PGOU.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.

7.- Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento, por los particulares o, en su caso, por la Administración actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento, particulares o por las compañías suministradoras.

8.- Los Planes Especiales no previstos expresamente por este Plan General de Ordenación Urbanística se tramitarán de conformidad con los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA.

#### *Figuras complementarias.*

##### **Artículo 9.2.4.**

##### **Estudios de Detalle.**

1.- Además de los casos previstos en este PGOU o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el Suelo urbano, o los Planes Parciales en el Suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuere necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y

demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario local secundario y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente PGOU o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

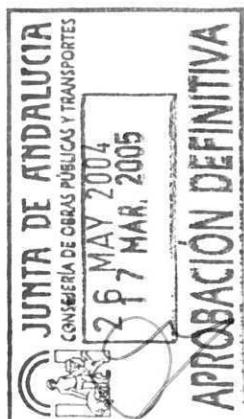
3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas.

#### Artículo 9.2.5.

#### Ordenanzas Especiales.

1 . - A los efectos de éstas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan. Se regularán conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local en cuanto respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, corresponderá al órgano municipal correspondiente.





#### Artículo 9.3.3.

#### Sistema de compensación.

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben constituirse en Junta de Compensación, salvo lo previsto en el artículo 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aportar los terrenos de cesión obligatoria, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización y repartirse las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación con el contenido del artículo 172 del Reglamento de Gestión. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto en los artículos 85 a 113 del Reglamento de Gestión para la reparcelación salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

3.- En los supuestos de propietario único, el proyecto de reparcelación tendrá el contenido que señala el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- Cuando el sistema de actuación venga establecido en el Plan, los plazos para que los propietarios presenten ante la Administración urbanística actuante para su tramitación y aprobación, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, precisos para la constitución de la Junta de Compensación, y el Proyecto de Reparcelación son los que expresamente determinan los artículos 4.2.4 y 5.3.2 de éstas Normas, para el Suelo urbano incluido en Áreas de Reforma y para el Suelo urbanizable programado, respectivamente.

#### Artículo 9.3.4.

#### Sistema de Cooperación.

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el Suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Con la finalidad de cumplir la programación prevista en el presente PGOU y la consecución de los intereses públicos, el Ayuntamiento de Dílar podrá encomendar a una Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, en los términos previstos en la legislación aplicable, la promoción y gestión de las urbanizaciones y la ejecución de los planes, cuando el sistema de actuación sea el de Cooperación; así como la realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un ámbito determinado de actuación urbanística.

2.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un Proyecto de Reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. No se requerirá tal declaración en el caso

del apartado b) del citado artículo 73. El objeto de la reparcelación es el expresado en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

4.- El procedimiento y la tramitación de las reparcelaciones será el señalado por la LOUA, sus reglamentos, en especial el Título Tercero de Gestión Urbanística y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

5.- Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

#### Artículo 9.3.5.

#### Sistema de Expropiación.

1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el Suelo, los bienes y derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos, y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

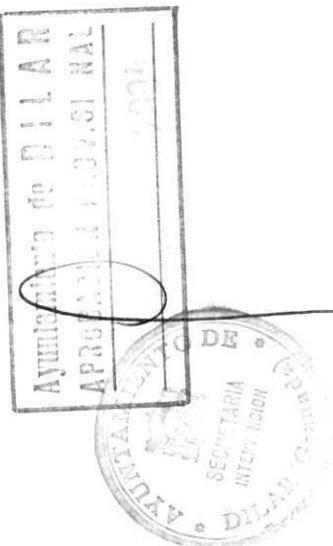
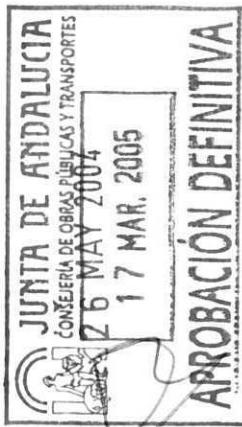
3.- El Ayuntamiento de Dílar podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios. En consecuencia se podrá recurrir a:

a) Gestión directa: Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.

b) Gestión indirecta: Adoptará alguna de las formas concesión, gestión interesada, concurso, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la Entidad Local.

c) Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

d) Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.



#### Artículo 9.3.6.

#### Gestión de la Expropiación: Concesión Urbanística.

1.- Cuando el sistema de actuación sea el de expropiación, el Ayuntamiento promoverá la participación de la iniciativa privada, prevista en el artículo 4.3 de la LS-6/98, para lo cual podrá ejecutar el Plan mediante concesión administrativa, regulada en los artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 116 de la LOUA y 214 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98, dentro del marco de la legislación de régimen local, en las condiciones necesarias para posibilitar la concurrencia del mayor número de interesados en el proceso urbanístico y edificatorio.

2.- La concesión administrativa se otorgará mediante concurso, cuyas bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, del Ayuntamiento y de terceros y que, además de comprender los extremos que determina el artículo 212.2 del Reglamento de Gestión, deberán incluir:

a) Compromiso del concesionario de respetar las condiciones establecidas en éstas Normas para el Suelo urbanizable, relativas a la promoción de viviendas de protección pública en las condiciones que al efecto se determine en el Plan de Vivienda que resulte de aplicación.

b) Calidades de la ordenación, y de los materiales utilizados en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, de acuerdo con la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización.

c) Actuaciones objeto de la concesión: fases y plazos para el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación, de redacción de planeamiento, en su caso, de gestión y ejecución urbanística, de ejecución de obras de urbanización y de ejecución de obras de edificación. El Ayuntamiento podrá incluir, en caso necesario, la explotación de servicio o servicios públicos de la urbanización.

d) Obligación del concesionario de hacer constar en los actos y escrituras de enajenación de solares resultantes de la urbanización las obligaciones y compromisos asumidos en orden a la misma, la aceptación por el adquirente y subrogación en los mismos.

3.- Para la adjudicación del concurso, el Ayuntamiento tendrá en cuenta las mejoras que se ofrezcan sobre las obligaciones mínimas establecidas en las Bases, tanto en los aspectos técnicos como económicos, primando la oferta que origine mayor beneficio para la colectividad en el sentido de:

a) Incrementar la superficie construida destinada a viviendas acogidas a cualquiera de los regímenes de protección pública, previstos en la legislación aplicable.

b) Diversificar la oferta de tipos y precios de vivienda, incluyendo su destino a jóvenes menores de 35 años y tercera edad, mayores de 65 años.

c) Promover viviendas en régimen de alquiler.

d) Incrementar el porcentaje de cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Dílar.

e) Obligarse a plazos de desarrollo más breves, en la presentación de documentos técnicos y en la ejecución de las obras de urbanización y edificación o compromisos más rigurosos.

f) Mejorar la calidad de las obras de urbanización.

4.- El concesionario podrá tener el carácter de beneficiario total o parcial de la expropiación.

#### Actuaciones Asistemáticas y Directas.

#### Artículo 9.3.7.

#### Definición y Clases.

1.- Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en ésta Normativa, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento.

2.- Son instrumentos de ejecución asistemática:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.

b) La ocupación directa de terrenos afectos a dotaciones públicas, voluntariamente aceptada por los titulares de los mismos.

#### Artículo 9.3.8.

#### Expropiación Forzosa.

1.- La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que las desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de beneficios y cargas entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2.- Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento y a la intervención en el mercado del Suelo, la expropiación forzosa se adoptará:

a) Para la ejecución de los sistemas generales adscritos o en Suelo urbano, así como dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución.

b) Para la obtención anticipada de sistemas generales adscritos o en Suelo urbanizable.

c) Para la obtención de Suelo destinado a sistemas generales en Suelo no urbanizable.

3.- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 198 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 9.3.9.

#### La Ocupación Directa.

La Ocupación Directa, es un instrumento para la obtención por el Ayuntamiento de Dílar del suelo destinado a dotaciones y previsto en el artículo 141 de la LOUA, así como en los artículos 52 a 54 ambos inclusive del Reglamento de Gestión Urbanística.

## CAPÍTULO CUARTO

## INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

#### Artículo 9.4.1.

#### Clases de Proyectos.

1.- La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Parcelación.
- De Edificación.
- De Otras Actuaciones Urbanísticas.
- De Actividades e Instalaciones.

2.- La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos, salvo el de urbanización, será el establecido en el Título Décimo de ésta Normativa.

#### Artículo 9.4.2.

#### Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente PGOU (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación –que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras– o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.

- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

3.- Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

4.- Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del Suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en Suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del vial.

5.- Los restantes Proyectos de Urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

#### Artículo 9.4.3.

#### Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98 de la LOUA y 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios; así como los determinados en la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización, incluida en el Anexo I.

#### Artículo 9.4.4.

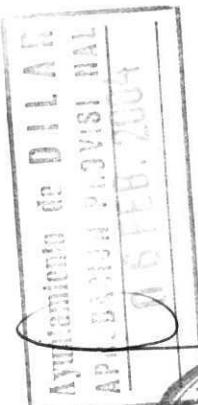
#### Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con el artículo 99 de la LOUA. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, conforme al artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de iniciativa privada que desarrollen planeamiento parcial, deberá el promotor constituir una garantía equivalente al seis por ciento (7%) del coste de las obras, según el presupuesto del

proyecto, si ésta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad. En todo caso dicha garantía alcanzará el cien por cien (100%) del coste de la urbanización cuando se proceda a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, se actúe o no mediante unidades de ejecución y en cualquier clase de suelo. Las garantías responderán del 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.

3.- El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento antes de la aprobación definitiva del mismo mediante resolución motivada.



## CAPÍTULO QUINTO

### INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

#### Artículo 9.5.1.

#### Clase de Instrumentos de Protección.

##### 1.- Genéricos:

- a) Los Planes Especiales de Protección: tendrán el contenido y las determinaciones del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Las Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo. Cuando los instrumentos de Planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

##### 2.- Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

- a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.
- b) Los regulados expresamente en ésta Normativa.

##### 3.- Instrumentos de Protección del medio físico:

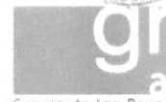
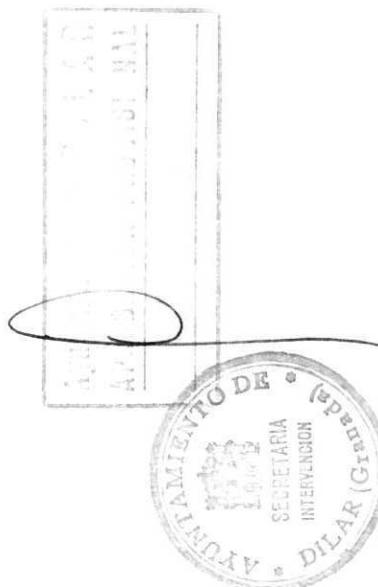
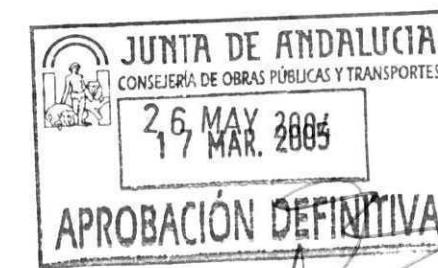
- a) Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.
- b) Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir o realizar estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.
- c) Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz del PGOU y Planes sectoriales. No tendrán carácter vinculante.

#### 4. - Instrumentos de Protección del medio urbano:

- a) La Ordenanza Municipal de vallas Publicitarias.
- b) Los Bandos Municipales de formato.
- c) Cualquier otra Ordenanza Especial, con relación a dichos espacios o a sus elementos.



TÍTULO DÉCIMO  
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO



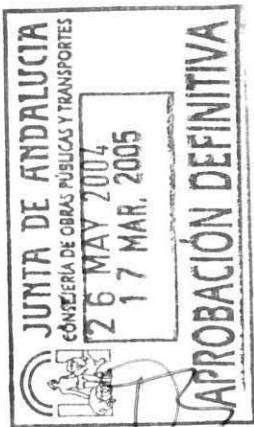
García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

132

**DÍLAR**

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, EXCELENTE MUNICIPIO DE DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



## CAPÍTULO PRIMERO

### EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

#### Artículo 10.1.1.

#### Finalidad y destino.

1.- Los fines generales del Patrimonio Municipal del Suelo, son los establecidos en el artículo 69 de la LOUA: Regular el mercado de los terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del Planeamiento.

2.- Los fines generales se instrumentan a través de los destinos específicos previstos para los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, en el artículo 75 de la LOUA, por lo que una vez incorporados al proceso urbanístico y edificatorio deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a usos declarados de interés público, o a cualquier otro uso admitido por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión de patrimonio municipal de suelo y así se declare motivada mente por el Ayuntamiento de Dílar por su interés público o social.

3.- Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán por el Ayuntamiento de Dílar a la conservación y ampliación del mismo en los términos prevenidos en el artículo 75.2 de la LOUA.

4.- El Ayuntamiento de Dílar consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

También destinará el cinco por ciento (5%), al menos de dicho presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento.

#### Artículo 10.1.2.

#### Bienes integrantes.

Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo son los que determina el artículo 72 de la LOUA.

#### Artículo 10.1.3.

#### Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

La disposición de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se podrá llevar a cabo mediante cualquiera de las formas previstas en el artículo 76 de la LOUA.

#### Artículo 10.1.4.

#### Gestión por la Administración o cesión.

1.- La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por el Ayuntamiento utilizando cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación de

régimen local y urbanística, y que resulte más adecuadas a los fines urbanísticos y edificatorios.

2.- Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos 69 de la LOUA o 280.1 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98.

#### Artículo 10.1.5. Cesiones onerosas. Enajenación mediante Concurso.

1.- El Ayuntamiento enajenará mediante concurso, por precio no inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que le corresponda, los bienes del Patrimonio con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En todo caso, los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del Plan, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas.

2.- El Pliego de Condiciones contendrá además de las determinaciones previstas en el artículo 76 de la LOUA, el destino específico de dichos bienes, previsto en éstas Normas.

3.- El Ayuntamiento de Dílar deberá de promover las condiciones que permitan la concurrencia del mayor número de intervenientes en el proceso urbanístico y edificatorio con experiencia en el término municipal de Dílar, que estén interesados en la adquisición de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, mediante su enajenación en lotes, de dimensiones adecuadas para el cumplimiento de los fines previstos.

#### Artículo 10.1.6.

#### Excepciones al Concurso. Enajenación directa.

El Ayuntamiento, podrá enajenar directamente los bienes del Patrimonio:

a) Si el Concurso a que se refiere el artículo anterior quedare desierto, en el plazo de un año a contar desde la resolución del concurso y con arreglo al Pliego de Condiciones.

b) A entidades de carácter benéfico pública, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión contenga las previsiones necesarias para garantizar, el cumplimiento de los plazos y el destino de los bienes cedidos, determinado en el artículo 75 de la LOUA y 280.1 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98.

#### Artículo 10.1.7.

#### Cesiones a título gratuito.

El Ayuntamiento podrá ceder gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico los terrenos del Patrimonio, en los supuestos previstos en los apartados b) y c) del artículo 76 de la LOUA.

En todo caso, los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del Plan, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas.

#### Artículo 10.1.8.

1.- Además de las cesiones previstas en los artículos anteriores, el Ayuntamiento de Dílar podrá aportar la propiedad de bienes procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo, previa valoración a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable y al amparo del artículo 23 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre de Bienes de Entidades Locales de Andalucía.

#### Artículo 10.1.9.

1.- A efectos de aplicación de lo establecido en el artículo 75.2.d) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se prevén las siguientes actuaciones de mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas en el núcleo urbano de Dílar:

- Calle Ermita y adyacentes.
- Calle Agua y adyacentes.
- Calle 30 de Mayo y adyacentes.
- Plaza Baja y su entorno.
- Avenida Emilio Muñoz y adyacentes.
- Calle Alegre y adyacentes
- Calle Pablo Picasso y adyacentes.
- Calle carretera de la Fábrica y adyacentes.

Así mismo, se prevé la ejecución de actuaciones públicas en las siguientes dotaciones:

- Reacondicionamiento de las plazas y zonas verdes de la urbanización los Cortijillos.
- Finalización de construcción del Tanatorio municipal.
- Conservación y acondicionamiento del cementerio municipal.
- Adecantamiento de la Plaza España.
- Rehabilitación del Ayuntamiento (casa consistorial, centro de salud, hogar pensionista, guadalinfo, plaza).
- Rehabilitación de la casa de Pilatos (patrimonio cultural).
- Reestructuración y acondicionamiento del club de esquí municipal.
- Ejecución de equipamiento municipal en plaza Mirador de la Sierra y reacondicionamiento de la misma.
- Rehabilitación de la casa de Dª Amelia (patrimonio cultural).
- Rehabilitación del edificio de usos múltiples.
- Ejecución de equipamiento municipal en UE-10.
- Conservación y mejora de los depósitos de agua municipales.
- Ejecución del centro escénico municipal
- Rehabilitación y conservación del complejo equipamental municipal situado en avda. Emilio Muñoz (junto a la Ermita Nueva).

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier otra entidad o persona física o jurídica, concretará el tipo y la ubicación exacta de la actuación a realizar según las necesidades, conveniencia y oportunidades municipales, aportando la documentación necesaria para la completa definición de la misma. Dicha documentación, así como el

procedimiento para su tramitación y desarrollo, dependerá del tipo de actuación a realizar y se regirá por lo establecido en el presente PGOU de Dílar y por la legislación vigente que le pueda afectar en cada momento.

## CAPÍTULO SEGUNDO DERECHO DE SUPERFICIE.

#### Artículo 10.2.1.

#### Derecho de superficie.

1.- El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2.- El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 287. y 3, 288.2 y 3 y 289 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente por las normas de Derecho privado.

3.- El plazo del derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento, no podrá exceder del legalmente previsto. Su extinción, por el transcurso del plazo, implicará que éste haga suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna y provocará la extinción de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.



## CAPÍTULO TERCERO

### EXPROPIACIÓN Y VENTA FORZOSA.

#### Artículo 10.3.1.

#### Expropiación.

1.- El Ayuntamiento aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, cuando concurren alguno de los supuestos previstos en el artículo 160.1.D) de la LOUA.

2.- Igualmente, aplicará la expropiación además de en los supuestos legalmente previstos, en los regulados en el Capítulo Tercero del Título Octavo de éstas Normas:

a) Para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo en los supuestos previstos en el capítulo primero de éste Título.

b) Para la obtención de suelos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, en los términos que determina la legislación urbanística aplicable.

En tales supuestos se aplicará lo dispuesto en el artículo 161 de la LOUA.

3.- El Ayuntamiento de Dílar podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios.

#### Artículo 10.3.2.

#### Régimen de venta forzosa.

1.- Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar conforme a lo prevenido en el art. 150 de la LOUA, serán adjudicados mediante concurso, cuya convocatoria o Pliego de Condiciones incluirá las determinaciones siguientes:

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

2.- El adjudicatario del concurso tendrá el carácter de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento que la destinará a inversiones en materia de urbanismo y vivienda.



## CAPÍTULO CUARTO

### REGISTROS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO.

#### Artículo 10.4.1.

#### Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

1.- El Ayuntamiento de Dílar acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no opte por la expropiación, en los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar. Se regirá por lo dispuesto en los artículos 150 y siguientes de la LOUA.

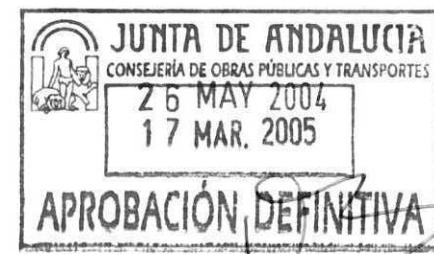
2.- El Ayuntamiento de Dílar remitirá al Registro de la Propiedad, certificación literal de las resoluciones administrativas por las que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motiven la inclusión de fincas en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, con aplicación del régimen de venta forzosa, para la práctica de nota al margen de la última inscripción de dominio.

#### Artículo 10.4.2.

#### Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo.

1.- El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, inventario parcial integrado en el Inventario general consolidado, donde se harán constar, al menos los terrenos que se incorporen a dicho patrimonio, su descripción, especificando el modo de adquisición, superficie y datos registrales.

2.- Los terrenos reservados a efectos de su posible incorporación al Patrimonio Municipal, de conformidad con lo previsto en éstas Normas, se incluirán en un Registro complementario del anterior.



TÍTULO X: INTERVENCIÓN MUNICIPAL  
EN EL MERCADO DEL SUELO

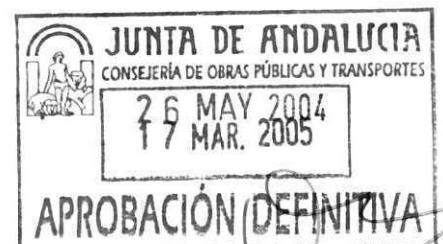
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, EXCELENTE MUNICIPIO DE DÍLAR

136

**DÍLAR**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

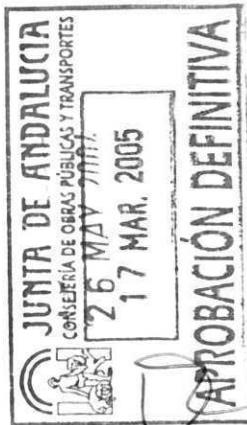
TÍTULO UNDÉCIMO  
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO  
DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

06 FEB. 2004



137

**DÍLAR**



## CAPÍTULO PRIMERO LICENCIAS URBANÍSTICAS.

### Sección 1ª.- Actividades sujetas. Clases de Licencias.

#### Artículo 11.1.1.

#### Actividades Sujetas a Licencia.

- 1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueron procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 169 de la LOUA, los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
- 2.- A los efectos del párrafo anterior se considera legislación específica aplicable, toda aquella que establezca la necesidad de obtener autorizaciones previas a la concesión de las licencias a la ejecución de las obras amparadas en las mismas y en particular la Legislación de Patrimonio Histórico, la Legislación de Espacios Naturales, la Legislación de Protección Ambiental, la Legislación de Aguas, la Legislación de Carreteras, la Legislación del Transporte, etc.
- 3.- También estarán sujetos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

- 4.- Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

#### Artículo 11.1.2

#### Clases de Licencias Urbanísticas.

- 1.- Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

d) De actividades e instalaciones.

e) De ocupación y apertura.

f) De obras de carácter provisional.

2.- Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente PGOU de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

#### Artículo 11.1.3.

#### Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se compondrán documentalmente de una Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por éstas Normas y demás disposiciones que le sean de aplicación. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise.

3.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5.- Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

## Sección 2ª.- Licencia de Parcelación.



### Artículo 11.1.4.

#### Parcelación Urbanística.

- 1.- Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los Suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el PGOU, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o repartelación. Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.
- 2.- No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los Suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, repartelación o expropiación que en cada caso procedan. En los Suelos no urbanizables quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3.- En el Suelo no urbanizable se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a un núcleo de población, de acuerdo con la definición establecida por este PGOU y teniendo en cuenta las condiciones que determina para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo, en el Título Tercero de éstas Normas. Toda segregación de parcelas en Suelo no urbanizable precisará para su inscripción en el Registro de la Propiedad de licencia de parcelación o de informe de innecesariadad expedido por el Ayuntamiento.

### Artículo 11.1.5.

#### Proyectos de Parcelación.

- 1.- Los Proyectos de Parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
- 2.- Se compondrán de los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamenta. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.
  - b) Planos del estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, en el que se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes, y los usos de los terrenos.
  - c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que se identifique perfectamente superficiada y acotada cada una de las parcelas

resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

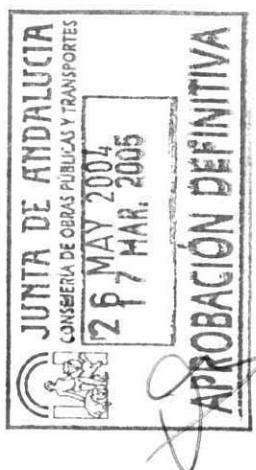
- d) Propuesta de condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

### Artículo 11.1.6.

#### Licencia de Parcelación.

- 1.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de repartelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
- 2.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en Suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.
- 3.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.
- 4.- Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 3 y 259.3 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98, el Ayuntamiento de Dílar comunicará de oficio al Registro de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o repartelaciones, las resoluciones que concedan licencias de parcelación, la declaración municipal de innecesariadad, las que declaran la ilegalidad de parcelaciones existentes, así como las dimensiones de la parcela mínima de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico, a los efectos que determina el artículo 81 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas, en su caso.



### Sección 3<sup>a</sup>. Licencia de Obras.

#### Artículo 11.1.7.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De Urbanización.
- b) De Edificación, que comprende a, su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

#### Artículo 11.1.8.

#### Licencias de Obras de Urbanización.

Las obras de Urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes, 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 queden pendientes.

#### Artículo 11.1.9.

#### Licencia de Obras de Edificación.

1. La concesión de las licencias de Obras de Edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se execute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- e) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

#### Clases.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de Obras de Edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3.- Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

#### Artículo 11.1.10.

#### Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1.- Conforme a lo dispuesto en éstas Normas, los proyectos de Obras de Edificación comprenderán de Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos complementarios específicos, previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2.- Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique a los efectos previstos en el artículo 150 de la LOUA.

3.- A todo proyecto de Obra de Edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina.

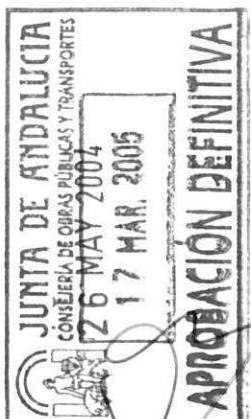
#### Artículo 11.1.11. Clases de Obras de Edificación y definición en proyectos.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las Obras de Edificación se integran en los grupos determinados en el artículo 7.1.2. de la normativa del presente documento de PGOU.

#### Artículo 11.1.12.

#### Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación los Proyectos de Obras en los Edificios, debe contener, cuando menos, según los tipos de obras, los documentos siguientes:



06 FEB. 2004



a) Proyectos de obras sobre edificios existentes.

a.1.- Proyectos de Obras de conservación y mantenimiento:

Cuando en la obra se altere alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.2.- Proyectos de Obras de restauración:

a) Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

a.3.- Proyectos de Obras de rehabilitación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.4.- Proyectos de Obras de reestructuración:

e) Levantamiento del edificio en su situación actual.

f) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, en especial de los cerramientos a conservar, analizando sus aspectos constructivos y la adopción de medidas para su mantenimiento.

g) Detalle pormenorizado de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas

a.5.- Proyectos de Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d) Cuando las condiciones particulares de la calificación o las derivadas de la normativa de protección específica aplicable lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

a.6.- Proyectos de Obras de acondicionamiento.

a) Levantamiento del edificio o local, o de la parte de los mismos a que afecte el proyecto de obras en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

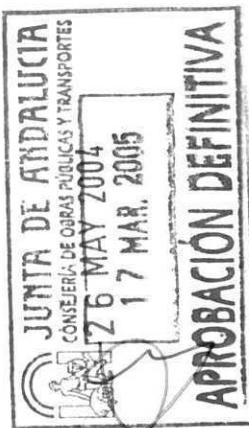
d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 11.1.13.

Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los Proyectos de Demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de la demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

TÍTULO XI: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN  
Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA



06 FEB. 2004



#### Artículo 11.1.14.

#### Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de Obras de Edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

##### 1.- Proyectos de Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del edificio primitivo, si los hubiere.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las Obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

2.- Proyectos de Obras de sustitución: Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3.- Proyectos de Obras de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar parte de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

#### Artículo 11.1.15.

#### Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1.- La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2.- Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas. En todo caso, las alteraciones que no afecten a las condiciones de posición y forma de los edificios, así como a las condiciones exteriores de los mismos, podrán posponerse al proyecto final de obras.

#### Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

##### Artículo 11.1.16.

#### Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

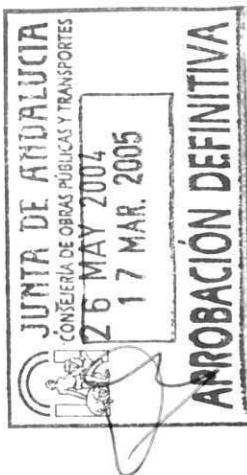
2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes sub-grupos:

A) Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.



k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y aperos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### Artículo 11.17.

#### Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a lo contenido en éstas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las instalaciones y presupuesto.

#### Artículo 11.18.

#### Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de Urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

### Sección 5<sup>a</sup>. Licencia de Actividades e Instalaciones.

#### Artículo 11.19.

#### Licencias de Actividades e Instalaciones.

1.- Estará sujeto a la licencia de actividad toda clase de establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a ésta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, instalaciones deportivas, etc.) y, en general toda instalación que esté al servicio de aquella.

2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3.- La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en éstas Normas, de la reglamentación técnica que fuera de aplicación y de las Ordenanzas municipales correspondientes.

4.- Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En éste supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

#### Artículo 11.20.

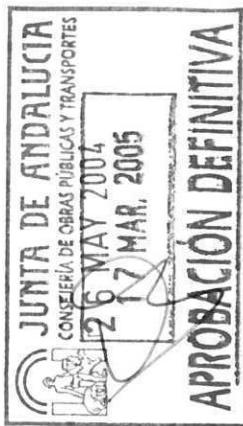
#### Proyecto de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases. Condiciones.

1.- Son aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de Instalaciones de Actividades: Son los que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de Mejora de la Instalación: Son los que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.



06 FEB. 2004

3.- Serán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por éstas Normas y por la legislación sectorial aplicable. Como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### Artículo 11.1.21.

#### Licencia de Primera Ocupación o de Apertura.

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

- La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.
- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres los edificios o actividades, cuando no consten previamente.
- Terminación de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La

obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5.- En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

#### Artículo 11.1.22.

#### Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos y obras de carácter provisional prevista en la legislación urbanística aplicable, será concedida por plazo limitado o por tiempo determinado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

### Sección 6<sup>a</sup>. Eficacia de las Licencias.

#### Artículo 11.1.23.

#### Caducidad de las Licencias.

1.- La Administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de un año a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de un año.
- Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia.

2.- Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3.- La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

#### Artículo 11.1.24.

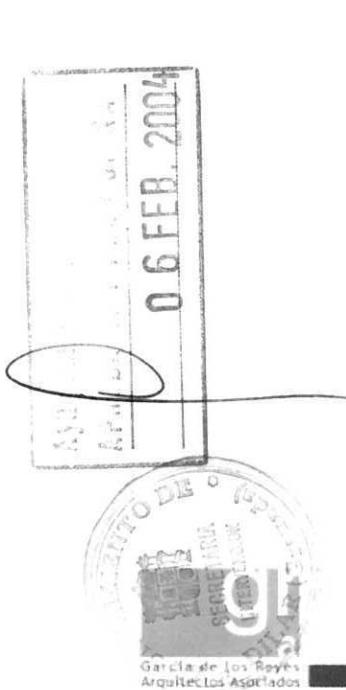
#### Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto, previa tramitación del expediente de caducidad, si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

**Artículo 11.1.25.**

**Efectos de la Extinción de las Licencias.**

Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares a los efectos prevenidos en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.



**CAPÍTULO SEGUNDO EL DEBER DE CONSERVACIÓN.**

**Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.**

**Artículo 11.2.1.**

**Obligaciones de Conservación.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

**Artículo 11.2.2.**

**Contenido del Deber de Conservación.**

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por los artículos 153 y 155 de la LOUA:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

**Artículo 11.2.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

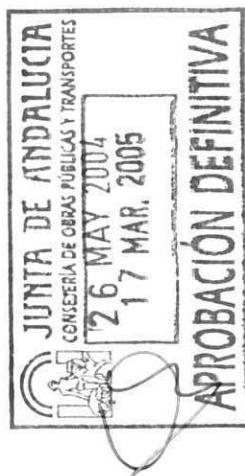
1.- A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de

**TÍTULO XI: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN  
Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA**



modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación:

c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2.- Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

#### Artículo 11.2.4.

#### Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1.- La Administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.- En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.



### Sección 2ª. Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

#### Artículo 10.2.5.

#### Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español e inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

#### Artículo 11.2.6.

#### Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2.- Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del mismo y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

### Sección 3ª. Declaración de Ruina.

#### Artículo 11.2.7.

#### Declaración de Ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los supuestos previstos en el art. 157 de la LOUA y en particular:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
- 3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
- 4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

#### *Sección 4<sup>a</sup>. Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.*

##### **Artículo 11.2.8. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) **Vallado:** todo solar deberá estar cerrado.
- b) **Tratamiento de la superficie:** se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) **Limpieza y salubridad:** el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

##### **Artículo 11.2.9. Destino Provisional de los Solares.**

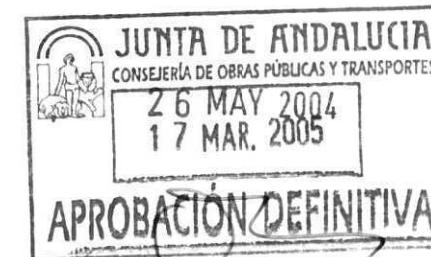
1.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a) Instalaciones provisionales para el descanso y estancia de personas.
- b) Instalaciones provisionales para el recreo de la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias.

2.- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3.- La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4.- Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.



## CAPÍTULO TERCERO DISCIPLINA URBANÍSTICA.

### Artículo 11.3.1. Protección de la legalidad urbanística.

El Ayuntamiento de Dílar velará por la protección de la legalidad urbanística, de conformidad con las medidas previstas en los artículos 168 y concordantes, de la LOUA y Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### Artículo 11.3.2. Inspección urbanística.

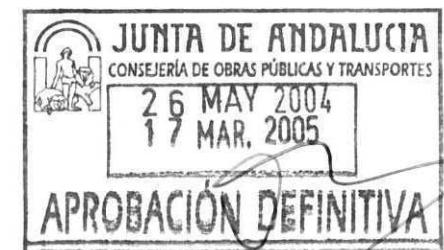
El Ayuntamiento de Dílar ejercerá la inspección urbanística dentro de sus competencias y de acuerdo con legislación vigente, comprobando el cumplimiento de las condiciones exigibles.

### Artículo 11.3.3. Infracciones urbanísticas.

1.- Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla.

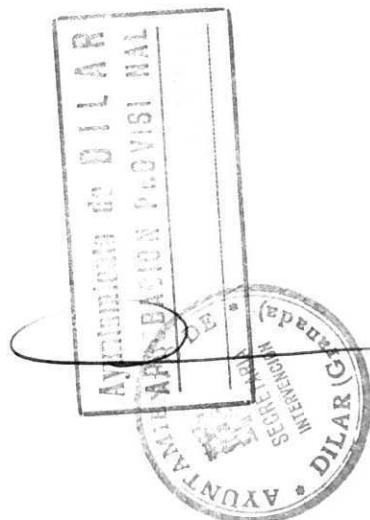
2.- Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas referidas en el artículo 10.3.1 de éstas Normas.

3.- El Ayuntamiento de Dílar adoptará las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior de la producción de la situación ilegal. Iniciando los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal. Imponiendo las sanciones a los responsables, previa tramitación del procedimiento sancionador. Obligando al resarcimiento de los daños y perjuicios a quienes sean declarados responsables.





## TÍTULO DUODÉCIMO NORMATIVA DE PROTECCIÓN



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

149

**DÍLAR**

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, EXCELENTEÍSIMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## CAPÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### Artículo 12.1.1.

#### Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.- Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PGOU de Dílar.

2.- En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

#### Artículo 12.1.2.

#### Perímetros de protección.

1.- En el ámbito de los entornos de protección de los B.I.C., publicados o que puedan publicarse en el futuro, será obligatorio el informe previo y vinculante de la Consejería a cualquier actuación, según lo dispuesto en el Art. 20 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

#### Artículo 12.1.3.

#### Catálogos.

1.- El presente documento del PGOU de Dílar incorpora un Catálogo de Protección de Elementos de Interés, donde se recogen los edificios, jardines, elementos de interés arqueológico, conjuntos urbanos, sitios, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección desde el planeamiento urbanístico.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

#### Sección 1<sup>a</sup>. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos.

#### Artículo 12.2.1.

#### Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.- Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidos en el presente PGOU de Dílar.

#### Artículo 12.2.2. Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.

1.- El presente PGOU de Dílar, determinan en su documentación, el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:

NIVEL 1. Protección monumental.

NIVEL 2. Protección integral.

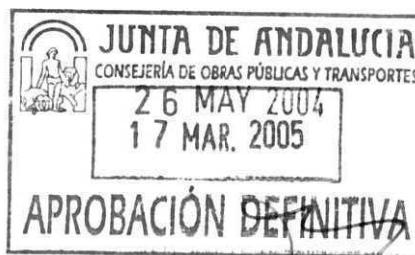
NIVEL 3. Protección estructural.

NIVEL 4. Protección ambiental.

2.- La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas de los diversos catálogos vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

3.- La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Dílar, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.





García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

### Artículo 12.2.3. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

1.- No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PGOU de Dílar, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.

No obstante, en el caso de edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, podrán agregarse por una sola vez con una de las parcelas colindantes, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.
- b) Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.
- c) Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluida en los niveles de protección 1, 2 y 3 designados por el presente Plan.
- d) Que se cumplan las condiciones de parcelación establecidas por este PGOU de Dílar para la calificación asignada a la edificación.
- e) Que la operación de agregación no entre en contradicción con las determinaciones derivadas de los Planes Especiales de Protección que, en su caso sean de afección.

2.- Tan solo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PGOU de Dílar.

### Artículo 12.2.4.

#### Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

1.- En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Dílar, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2.- Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de

los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Dílar, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.

### Artículo 12.2.5.

#### Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1.- Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU de Dílar no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

2.- Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

### Artículo 12.2.6. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

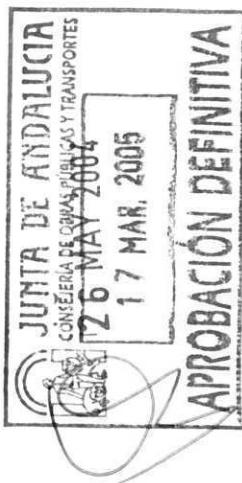
1.- Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente documento del pgou de Dílar, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2.- Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU de Dílar.

3.- En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este PGOU de Dílar.

## TÍTULO XII: NORMATIVA DE PROTECCIÓN



Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

#### Artículo 12.2.7. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

1.- Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2.- Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU de Dílar, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3.- Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4.- Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., de la administración competente.

5.- Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

6.- El Ayuntamiento o la administración competente en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención

sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Dílar.

7.- Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8.- La enajenación de un B.I.C. o de un elemento inscrito en el C.G.P.H.A. requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9.- Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Dílar.

10.- Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicio de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

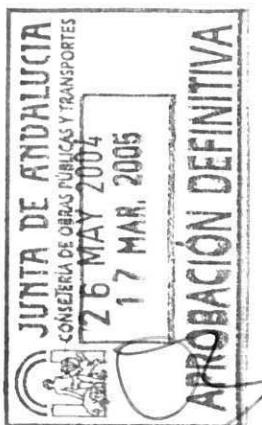
11.- Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

#### Sección 2<sup>a</sup>. Niveles de protección y condiciones de intervención.

##### Artículo 12.2.8.

##### Vigencia de los niveles de protección.

Los niveles de protección establecidos en el presente PGOU para el ámbito de los núcleos históricos de Dílar serán de aplicación en tanto se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del mismo que, en virtud de un mayor grado de protección y conocimiento podrá modificar tanto el listado de los inmuebles protegidos como los niveles de protección asignados.



06 FEB. 2004

#### Artículo 12.2.9.

#### Nivel 1. Protección monumental.

##### 12.2.9.1. Definición y ámbito de aplicación.

1.- El Nivel 1, de protección monumental, es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Se trata de edificios con categoría de B.I.C o asimilables a dicha categoría.

Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de B.I.C., incoados o declarados, o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Dílar se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

2.- Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel 1, de protección monumental, en los documentos del presente PGOU de Dílar.

##### 12.2.9.2. Condiciones particulares de intervención.

1.- Los edificios comprendidos dentro del Nivel 1, de protección monumental, sólo podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento o de restauración, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

2.- Las intervenciones sobre B.I.C. y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los incluidos en el C.G.P.H.A. en categoría específica o genérica, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el B.I.C. o elemento de inscripción específica en el C.G.P.H.A.

En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

Las acciones en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A. como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

3.- Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

4.- Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinaren o demolieran.

5.- Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

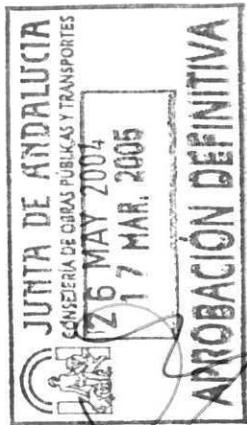
#### Artículo 12.2.10.

#### Nivel 2. Protección integral.

##### 12.2.10.1. Definición y ámbito de aplicación.

1.- El Nivel 2, de protección integral, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A.



2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 2, de protección integral, en la documentación del presente PGOU de Dílar.

#### 12.2.10.2. *Condiciones particulares de la edificación.*

1.- Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU de Dílar.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2.- Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

3.- Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel 2, de protección integral, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasesen o demolieran.

4.- Cuando la obra plantea una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención. En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

#### Artículo 12. 2.11.

#### Nivel 3. Protección estructural.

##### 12.2.11.1. *Definición y ámbito de aplicación.*

1.- El Nivel 3, de protección estructural, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 3, protección estructural, en la documentación gráfica de este PGOU de Dílar.

##### 12.2.11.2. *Condiciones particulares de la edificación.*

1.- Los edificios comprendidos en este Nivel 3, de protección estructural, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa de este PGOU de Dílar.

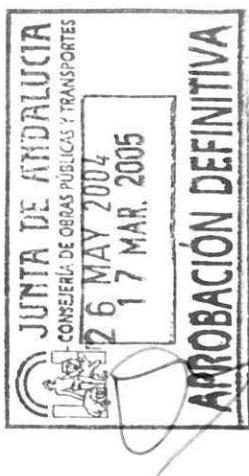
También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU.

Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

## TÍTULO XII: NORMATIVA DE PROTECCIÓN



Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.- Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, de protección estructural, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3.- En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4.- La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

#### Artículo 12.2.13.

Nivel 4. Protección ambiental.

##### 12.2.13.1. Definición y ámbito de aplicación.

1- El Nivel 4, de protección ambiental, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, que sin contar con un valor arquitectónico especial, contribuyen a la configuración de la escena urbana de la ciudad histórica, y a la caracterización de sus espacios urbanos.

2.- Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel 4 en los documentos del presente PGOU de Dílar, y los asimilados a dicho nivel para documentos de planeamiento específico de protección actualmente en tramitación.

##### 12.2.13.2. Condiciones particulares de intervención.

1.- Los edificios comprendidos dentro del Nivel 4, de protección ambiental, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de rehabilitación, de reestructuración, de acondicionamiento y/o de ampliación por colmatación de nueva planta.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos catalogados del edificio que configuran la contribución del edificio a la caracterización del espacio urbano al que pertenece. Quedan prohibidas específicamente las intervenciones de ampliación por remonte que afecten al plano de las fachadas catalogadas

Ni las obras de reestructuración, acondicionamiento, ni las de ampliación, podrán afectar a los elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberá determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor o nueva planta previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables.

En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.- Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 4, de protección ambiental, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.



3.- Para los edificios incluidos en este Nivel 4, de protección ambiental, en las obras que no afecten a elementos catalogados, se permiten operaciones de sustitución y de ampliación por colmatación de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4.- La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio e integración de fachadas en el espacio urbano al que pertenece.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptiva la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

#### Artículo 12.2.14.

#### Intervención singular.

1.- Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultado que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles 2, 3 ó 4 de protección de este PGOU, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar.



3.- En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

4.- Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia.

#### Artículo 12.2.15.

#### Intervenciones sobre elementos catalogados.

##### 12.2.15.1. Ámbito de aplicación.

1.- A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que se especifican en el Catálogo del presente PGOU de Dílar, se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

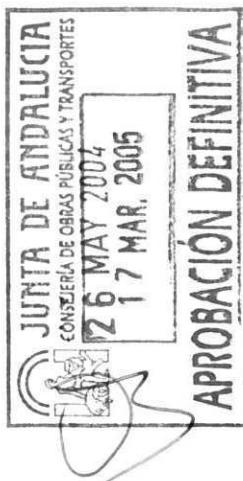
##### 12.2.15.2. Estructura portante.

1.- La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.

2.- Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

3.- Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

4.- En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.



### 12.2.15.3. Características exteriores de la edificación.

#### 1.- Fachadas exteriores.

a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

b) Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

#### 2.- Rejerías y cierros metálicos.

a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b) En rejas, balcones, cierres, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

#### 3.- Cubiertas.

a) Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a com-position, tamaño, forma, color y textura.

b) Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbre ras, limas y otros elementos.

c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

#### 4.- Carpinterías.

a) Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y reparados cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

b) La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d) En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrias y proporción.

e) Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

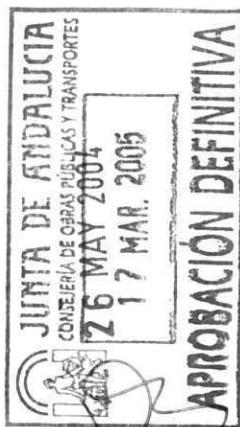
#### 5.- Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

### 12.2.15.4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

1.- En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

2.- Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.



#### 12.2.15.5. *Instalaciones.*

- 1.- La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.
- 2.- Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en edificios protegidos o en fachadas catalogadas unitariamente.

3.- Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario .

#### 12.2.15.6. *Medidas de seguridad y normativas de la edificación.*

1.- Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

2.- En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

3.- En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

### **Sección 3<sup>a</sup>. Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado.**

#### Artículo 12.2.16.

#### Áreas de Rehabilitación Integrada.

- 1.- Todas las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito correspondiente a los núcleos históricos de Dílar definidos en el presente PGOU, se consideran incluidas en Área de Rehabilitación Integrada (A.R.I.).
- 2.- La A.R.I. desarrollará los objetivos sociales, económicos y culturales de la presente normativa, o de la correspondiente a su específico Plan Especial de Protección, y actualizar las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios y espacios urbanos de interés.
- 3.- El Ayuntamiento instará con la mayor brevedad posible, en caso de no haberlo efectuado a la fecha de la aprobación del presente documento, la declaración del ámbito

señalado en el número 1 del presente artículo como A.R.I., a los efectos de lo previsto en el RD 244/85, así como la consiguiente declaración de Áreas de Actuación Preferente (A.A.P.), para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características de los delimitados.

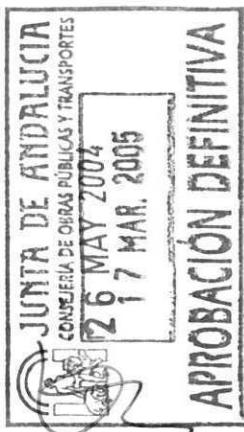
4.- El Ayuntamiento, en cumplimiento de las políticas de protección del patrimonio recogidas en este documento, podrá igualmente delimitar nuevas A.R.I. fuera de los perímetros correspondientes a las declaraciones de conjuntos históricos, al objeto de proceder al fomento de políticas de rehabilitación edilicia.

#### Artículo 12.2.17.

#### Programas de Rehabilitación.

1.- El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan su patrimonio arquitectónico, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

- La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.
- La resolución de problemas de patología de la edificación existente.
- Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población (talleres artesanales en las plantas bajas).
- La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.
- La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico, especificados en el Catálogo del PGOU y de los Planes Especiales de Protección vigentes, y de futura aprobación.
- La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial en aquellos casos que se encuentran presentes hacia espacios libres.
- Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas.
- La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.
- La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención.



2.- Para la consecución de estos objetivos, se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios, y de las características socioeconómicas de la población residente, para diagnosticar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

#### Artículo 12.2.18.

#### Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico.

1.- El Ayuntamiento de Dílar, al objeto de potenciar las medidas de protección del patrimonio, coordinar las actuaciones destinadas a tal fin, y promover la puesta en valor del mismo, creará un Instituto Municipal de Rehabilitación, como organismo municipal impulsor de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, con capacidad de gestión para incentivar políticas de recuperación y revitalización urbana del patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos ligados al mismo.

2.- Dicho organismo municipal, entre sus diversos cometidos, propondrá la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integrada, Preferente y/o Concertada, así como coordinará la gestión de los diversos Programas de Rehabilitación, los Programas Especiales de apoyo de la Imagen Urbana, etc.

#### Artículo 12.2.19.

#### Medidas de fomento.

1.- Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

2.- Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.

3.- Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone.

4.- Las actuaciones en BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

5.- El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU de Dílar, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

De este modo, se arbitrará la reducción de las tasas de licencias para las obras que se efectúen sobre los inmuebles incluidos en los Niveles de protección monumental, integral, estructural y/o ambiental, siendo mayor la reducción cuanto más exigente sea el nivel de protección asignado al inmueble.

6.- Los edificios incluidos en el Catálogo que acompaña al presente PGOU, y los correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral.

A tales efectos, los edificios protegidos dentro de los Niveles 1 y 2, protección monumental e integral, podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral contemplado para la protección integral.

Los afectados por el Nivel 3, de protección estructural, al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto.

Los afectados por el Nivel 4, de protección ambiental, al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto.

7.- El Ayuntamiento, una vez aprobado el PGOU, y en su caso, los documentos de protección específica para las diversas áreas y elementos a proteger, aprobará una ordenanza de carácter fiscal de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, contemplando, en su caso, reducción de las tasas impositivas municipales y líneas de subvención que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes:

- El Nivel de Protección que le asignen el PGOU o el Plan Especial de Protección específico vigente, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.

- El estado de conservación del inmueble.

- El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.

- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del PGOU o del Plan Especial de Protección específico vigente de afectación.

- El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.

- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

8.- El Ayuntamiento, una vez establecidas las correspondientes Áreas de Rehabilitación Integrada, fijará para cada una de ellas un programa de priorización de las operaciones

de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará para cada edificio las circunstancias apuntadas en el punto anterior.

## CAPÍTULO TERCERO PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.

### Sección 1<sup>a</sup>. Disposiciones generales.

#### Artículo 12.3.1.

Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

##### 12.3.1.1. Patrimonio Arqueológico.

1.- Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuables como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2.- La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presume su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

3.- El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4.- Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

5.- En caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de ejecución del planeamiento previsto, deberá llevarse a cabo lo establecido en la Ley 1/91, de 3 de julio de Patrimonio histórico de Andalucía (BOJA 59), el Decreto 19/95 de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección y Fomento del Patrimonio histórico de Andalucía (BOJA 43), y el Decreto 32/93 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 46).

##### 12.3.1.2. Patrimonio Etnográfico.

1.- Son bienes integrantes del patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

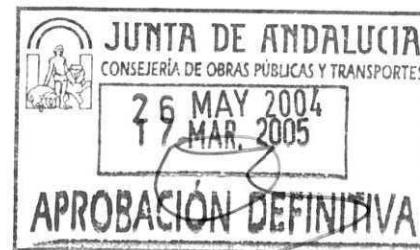
2.- Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas especificaciones e instalaciones cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del PGOU.

## TÍTULO XII: NORMATIVA DE PROTECCIÓN

160

**DÍLAR**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



3.- Se entiende por bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituye la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del PGOU.

4.- La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del municipio de Dílar se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento, o en su caso, en los correspondientes Planes Especiales de Protección.

5.- En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

#### Artículo 12.3.2.

#### Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

1.- Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.- Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo de Protección de Elementos de Interés que acompaña a este PGOU, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.

3.- En una excavación arqueológica y a petición del arqueólogo y facultativo de la obra podrá procederse, cuando sea necesario, a tareas de conservación simples de los restos arqueológicos hallados, tales como la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. Esta medida puede ser cautelar o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después.

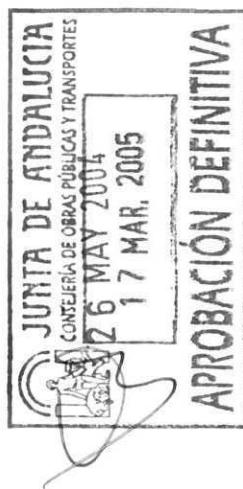
4.- El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico y la participación en el proceso de las administraciones públicas.

5.- Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.

6.- Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

7.- Es de aplicación a cualquier intervención sobre los Yacimientos Arqueológicos, lo establecido por la Ley 1/91, de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, y el Decreto 19/95, de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.





06 FEB. 2004



## CAPÍTULO CUARTO PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.

### Artículo 12.4.1.

#### Bienes objeto de protección.

- 1.- Se consideran bienes de protección específica aquellos conjuntos urbanos, que por constituir estructuras significativas, cualifican el tejido y la imagen urbana de la ciudad.
- 2.- Los conjuntos urbanos de interés se caracterizan por el valor histórico en el trazado de su trama, o por el interés de las escenas urbanas que lo conforman (en su caso con presencia de elementos significativos de valor arquitectónico catalogados), o por los valores de implantación paisajística, o de carácter etnológico que presentan, o por constituir discursos coherentes y reconocibles en la evolución urbana de la ciudad, o modelos representativos de un momento de la misma.
- 3.- En la consideración de los conjuntos urbanos de interés, deberá considerarse tanto el tejido edilicio que los conforma, como el conjunto de espacios urbanos de los mismos.

### Artículo 12.4.2.

#### Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

- 1.- Se considera conjunto urbano de interés en el ámbito del presente PGOU de Dílar:
  - Núcleos históricos de Dílar señalado en el plano ORD3. "Calificación del Suelo".
- 2.- El presente documento del PGOU de Dílar, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos conjuntos urbanos de interés, sometiendo el expediente de declaración a información pública, quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos conjuntos urbanos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.
- 3.- En el caso de que alguno de los edificios pertenecientes a conjuntos urbanos, se encontrase incluido en el Catálogo de Protección de Elementos de Interés de este PGOU, las condiciones de protección e intervención definidas para su protección (dentro del capítulo de normas de protección del patrimonio arquitectónico), garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de los conjuntos urbanos de interés. Para el resto de los edificios pertenecientes a los conjuntos urbanos de interés, y no incluidos en el Catálogo de Protección de Elementos de Interés, las condiciones de intervención se determinan por las condiciones correspondientes a su calificación, las generales de la edificación y la normativa del presente capítulo.

### Artículo 12.4.3.

#### Planeamientos especiales de protección para conjuntos urbanos de interés.

- 1.- Los conjuntos urbanos de interés señalados en el presente documento, y los que resultasen delimitados en su desarrollo futuro, constituirán ámbitos de planeamientos especiales de protección que, caso de no estar redactados y vigentes en el momento de la aprobación de este PGOU de Dílar, determinarán mediante su futuro redacción las condiciones específicas de protección e intervención sobre dichos conjuntos.
- 2.- Hasta tanto no se aprueben dichos planeamientos, serán de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

### Artículo 12.4.4.

#### Criterios de intervención sobre los elementos de los conjuntos urbanos de interés.

- 1.- Sólo serán admisibles aquellas intervenciones sobre la edificación o los espacios urbanos que pongan en alza la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor histórico de la trama y parcelación existente y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.
- 2.- En las intervenciones sobre la edificación y los espacios urbanos se evitará introducir componentes de diseño, materiales, colores, o texturas, que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos conjuntos urbanos de interés.
- 3.- Las construcciones y las intervenciones sobre espacios urbanos habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.
- 4.- Se prohíben toda clase de usos indebidos de la edificación, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los conjuntos urbanos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en virtud de lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.
- 5.- Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos conjuntos urbanos de interés, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de este PGOU.
- 6.- La documentación exigida para este tipo de intervenciones sobre edificios o espacios urbanos pertenecientes a un conjunto urbano de interés será:

## TÍTULO XII: NORMATIVA DE PROTECCIÓN

162

**DÍLAR**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- a) Levantamiento del edificio o del espacio urbano en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio o del espacio urbano en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio de la imagen o escena urbana correspondiente.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas o elementos por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio o del espacio y de las zonas a demoler o intervenir en los mismos.

Se atenderá lo dispuesto en los correspondientes planeamientos específicos de protección, una vez vigentes, en relación con esta cuestión.

#### Artículo 12.4.5.

#### Intervención singular.

1.- Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas o de intervenciones urbanas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

2.- Sólo se admitirán intervenciones de este tipo si la situación o ubicación de la edificación o del espacio urbano poseen un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, actuaciones de mejora de la escena urbana, espacios urbanos significativos en la percepción del conjunto urbano de interés), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada para intervenciones en situaciones análogas.

3.- En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre las parcelas o espacios urbanos afectados, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos que se afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno próximo y sobre el conjunto urbano al que pertenecen la edificación o el espacio urbano.

4.- Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, para la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia.

#### Artículo 12.4.6.

#### Medidas de fomento de la protección de conjuntos urbanos de interés.

1.- Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2.- El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos conjuntos urbanos de interés.

3.- Para fomentar las intervenciones de protección sobre los conjuntos urbanos de interés, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas A.R.I. que se declaren.





## CAPÍTULO QUINTO

### NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Mejor que establecer medidas correctoras y protectoras para corregir los impactos producidos por las actuaciones, es necesario partir de la premisa de evitar producir impactos.

Los impactos generados por las acciones del planeamiento podrían aminorarse desde el punto de vista medioambiental, con un diseño adecuado de las actuaciones y con medidas de prevención y protección durante la fase de ejecución de las actuaciones, pues una vez finalizado su desarrollo no es posible la aplicación de nuevas medidas.

El conjunto de prescripciones de corrección se completa con las recomendaciones técnicas tendentes a mejorar la calidad ambiental del municipio y a minimizar los déficits observados durante al análisis ambiental del municipio.

Las medidas correctoras para los impactos de carácter temporal están asociadas a las fases de obra o de la ejecución de algunas actuaciones, así que la eficacia de las medidas depende de la aplicación simultánea en la fase de ejecución de obra o a la finalización de ésta. Por otra parte, la mayoría de los impactos producidos por las acciones del planeamiento son repetitivos, siendo conveniente articular un conjunto de medidas genéricas que sean de aplicación a todas las actuaciones y bajar a un nivel de detalle, para definir medidas específicas a cada una de las intervenciones.

Las medidas se articulan en tres tipos:

#### MEDIDAS PROTECTORAS:

Estas medidas tienen por objeto evitar la aparición del efecto negativo modificando los elementos definitorios de la intervención urbanísticas, introduciendo diseños compatibles con el medio, cambios de ubicación, etc. Estas medidas se utilizan para proteger espacios naturales, áreas de valor, paisajes, elementos del patrimonio histórico, etc.

#### MEDIDAS CORRECTORAS:

Estas medidas se articulan para aquellos impactos negativos considerados como recuperables, es decir, se pueden modificar por la intervención humana y se dirigen a mitigar, atenuar o modificar las acciones del proyecto para conseguir una mejor integración medioambiental.

#### MEDIDAS COMPENSATORIAS:

Estas medidas se destinan al resarcimiento de aquellas acciones negativas inevitables que no admiten corrección y resultan irreversibles o irrecuperables. Al ser imposible eliminar el efecto deseado, se deben adoptar acciones o alternativas que compensen o equilibren la pérdida del factor transformado o afectado.

Las medidas correctoras, protectoras y compensatorias suponen la parte estrictamente normativa del Estudio de Impacto Ambiental, estando vinculadas a la posterior planificación, proyecto y ejecución de las actuaciones previstas por el Planeamiento, así como a las Administraciones o particulares a los que corresponda su realización.

#### Sección 1<sup>a</sup>. Medidas protectoras.

Las medidas protectoras dictadas para el término municipal de Dílar, que se enumeran a continuación, se recogen en el Capítulo II NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN del título III RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE de estas Normas Urbanísticas.

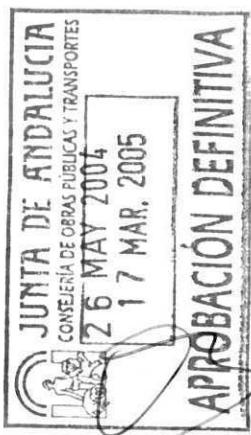
Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberán insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

#### Sección 2<sup>a</sup>. Medidas correctoras.

Las medidas correctoras propuestas están enfocadas a la corrección de los problemas ambientales derivados de las actuaciones propuestas. Las medidas establecidas son las relacionadas a continuación:

- Humejar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de construcción o cualquier otra actuación que genere movimientos de tierras.
- Todas las actividades e instalaciones industriales que se establezcan en el término municipal deberán cumplir con la normativa establecida en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y reglamentos referentes a la protección del medio ambiente (emisiones a la atmósfera, niveles de ruidos, vertidos líquidos, residuos, etc).
- Los aceites procedentes de motores y maquinarias serán almacenados en contenedores diseñados para tal fin en tanto no se haga cargo de ellos la delegación de medio ambiente a través de su empresa concesionaria.
- Los propietarios de urbanizaciones, edificaciones y carteles publicitarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- Los promotores de los suelos a desarrollar deberán garantizar el control y la recogida de los deshechos, escombros y residuos de obra tras la obras de urbanización y edificación. Asimismo deben trasladar estos residuos de obra a vertederos controlados de inertes.





- Los promotores de los suelos a desarrollar deberán controlar los vertidos líquidos, aceites y grasas procedentes de maquinarias, durante la fase de ejecución de las obras.

- Realizar las labores de plantación de la vegetación arbórea y arbustiva con suficiente antelación para que a la finalización de las obras cumpla su función ambiental.

- Utilizar especies autóctonas en los espacios públicos y zonas verdes, siempre que sea posible se recomienda mantener los olivos que aparecen en los linderos de las parcelas como vegetación ornamental.

- Establecer los acuerdos correspondientes con el Ayuntamiento para la recogida de los residuos sólidos urbanos y su traslado a la planta.

- Justificar la existencia de la dotación de agua necesaria para abastecer a los nuevos crecimientos, así como su procedencia y los consiguientes análisis que certifiquen su aptitud para el consumo humano.

Dimensionar las redes de abastecimiento y saneamiento, tanto en los nuevos crecimientos como en las obras de reurbanización, teniendo en cuenta la red existente y la influencia de las áreas consolidadas, de manera que se evite la sobresaturación de las redes y los problemas que se generan.

Las actividades que generen unos vertidos potencialmente contaminantes, debido a su caudal o a las características físico-químicas, que impidan el correcto funcionamiento de las estaciones depuradoras deberán prever la implantación de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los parámetros establecidos en la legislación.

- Eliminar los vertidos incontrolados de aguas residuales localizados en la vega con el establecimiento de un plan de depuración de aguas residuales urbanas.

- Ante la elevada superficie dedicada a jardines se recomienda la posibilidad de establecer un sistema separativo de pluviales que permita reutilizar las aguas de lluvia en el riego de setos y jardines y así disminuir la presión sobre los recursos hídricos.

- La localización de la zona de actividades productivas en el ruedo del núcleo urbano y su contacto visual con los canales de tráfico recomienda adoptar medidas que minimicen los impactos producidos, realizando proyectos de adecuación paisajística y estética.

- En el diseño urbano de esta nueva área productiva, se recomienda un mayor cuidado de los accesos creando manchas de vegetación arboladas que hagan un entorno más agradable y permitan una transición menos dura hacia la zona de suelo protegido y las edificaciones colindantes.

En segundo lugar se relacionan una serie de criterios recomendativos para la optimización ambiental del medio urbano:

- Orientación de la estructura urbana: Las calles principales de la estructura urbana deben estar orientadas teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sol y viento dominantes en el núcleo de población.

- Adaptación a la topografía: El soporte territorial, y especialmente las pendientes, determinan la estructura urbana, por tanto deben ser tenidas en cuenta.

- Condiciones geométricas del espacio urbano: Se necesita una proporción adecuada entre el ancho de las calles y los espacios libres para obtener unas adecuadas condiciones de soleamiento y ventilación.

- Dimensiones del espacio urbano: Se debe prever en las calles el espacio necesario para la presencia de árboles, pues los árboles de alineación son imprescindibles para el acondicionamiento climático y contribuyen al confort climático.

- Espacios libres y zonas verdes: Los espacios libres y las zonas verdes son verdaderamente eficaces cuando tienen un tamaño y una localización al entorno circundante adecuadas, por lo tanto se deben de estudiar pormenorizadamente sus formas, dimensiones y su inserción en la red actual para que cumplan su función. Para la localización de estas áreas es necesario adecuar su diseño a las condiciones climáticas locales, además de prever y acondicionar la zona para el uso dominante. Por otra parte, es necesario que las nuevas propuestas se relacionen con los existentes configurando y enlazando una red de espacios libres, zonas verdes y equipamientos dentro del núcleo.

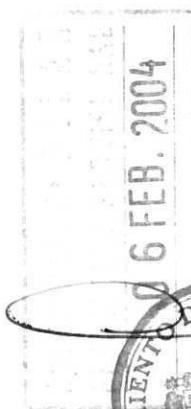
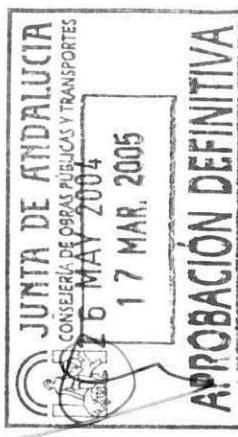
- Orientación de las manzanas: Las variables climáticas, sol y viento, deberán de ser tenidas en cuenta estableciendo las orientaciones más favorables para cada manzana siguiendo los criterios de optimización de las condiciones climáticas.

- Condiciones formales de la edificación: El tejido edificado debe de utilizar tipologías constructivas que se integren formal y funcionalmente en el entorno además de optimizar los recursos del medio natural.

- Condiciones estéticas de la edificación: El tratamiento de fachadas, medianeras, cubiertas, huecos y otros elementos constructivos se debe realizar con materiales constructivos adecuados, colores y otros elementos (jardín, patios, estanques) que puedan ayudar a mejorar el microclima.

## TÍTULO XII: NORMATIVA DE PROTECCIÓN

165



- Accesibilidad del espacio urbano: La accesibilidad también es un ámbito que se debe incluir en los aspectos ambientales. No sólo se debe cumplir con la normativa de aplicación, sino que se debe de planificar el espacio público urbano con unos criterios sociales integradores. Por otra parte, el mobiliario urbano, papeleras, contenedores, farolas, son obstáculos para los viandantes, por ello se debe de prever su presencia en la vía pública sin que reduzcan las dimensiones de las aceras.

## APÍTULO SEXTO PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.

### Artículo 12.6.1.

#### Bienes objeto de protección.

Se consideran bienes de protección específica aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, así como a aquellos elementos urbanos de interés en la caracterización de la historia o imagen urbana de la ciudad, conforme a lo establecido por la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

### Artículo 12.6.2.

#### Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.- En el ámbito del presente documento, se consideran como otros elementos de interés a proteger:

- Los itinerarios o recorridos urbanos y/o periurbanos de interés.
- Los sitios y lugares de interés o valor histórico.
- Las vistas de interés.
- Los elementos singulares de interés (puentes y obras civiles, fuentes, cruces, exvotos, estatuas, acequias, aljibes, mobiliario urbano, etc.).

### Artículo 12.6.3.

#### Itinerarios o recorridos urbanos y periurbanos.

1.- Tendrán consideración de itinerarios urbanos y periurbanos de interés los recorridos que destacan por su carácter histórico y/o por sus valores ambientales o paisajísticos.

2.- En el ámbito del PGOU de Dílar se consideran itinerarios o recorridos urbanos de interés:

- Los recorridos señalados como Sistema de Espacios Libres Lineales de la Aglomeración Urbana de Granada en el plano ORD 1.

3.- El presente documento del pgou de Dílar, podrá delimitar nuevos itinerarios urbanos de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos itinerarios urbanos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

### Artículo 12.6.4.

#### Sitios y lugares de interés o valor histórico.

1.- Son espacios, sitios o parajes naturales o urbanos vinculados a acontecimientos, recuerdos del pasado, o tradiciones que destacan por su especial interés o por su valor histórico.

Se trata, por tanto, de lugares que fueron soportes de acontecimientos históricos que soportan conmemoraciones relacionadas con el acervo cultural de la ciudad.

2.- En el ámbito del PGOU de Dílar, se señalan los siguientes sitios o lugares de interés:

- Ribera del río Dílar
- Entorno de la Ermita de Dílar

3.- El presente documento de planeamiento, podrá delimitar nuevos sitios o lugares de carácter singular a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos sitios o lugares les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

### Artículo 12.6.5.

#### Vistas de interés.

1.- Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde enclaves determinados que configuran visiones tradicionales o de interés de la ciudad o de alguno de sus elementos.

2.- Dadas las características topográficas del asentamiento de Dílar, existen numerosos puntos donde está presente el paisaje urbano o del entorno natural próximo. Por otro lado, el carácter singular de los asentamientos trogloditas y de las casas-cueva, se convierte en referencia de la ciudad desde numerosas apreciaciones visuales tanto externas como internas.

En el ámbito de este planeamiento, se consideran vistas de interés:

- Todas las visuales desde los bordes del núcleo urbano.

3.- El presente PGOU procederá a la protección de su patrimonio y podrán delimitar nuevas vistas de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichas vistas de interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

**Artículo 12.6.6.****Elementos de carácter singular de interés.**

1.- Serán objeto de protección específica una serie de elementos urbanos, tales como fuentes, cruces, exvotos y estatuas, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana se consideran de interés. También serán consideradas como objeto de protección específica las acequias de especial valor histórico y aquellas otras estructurantes de la Vega de Dílar.

2.- El presente PGOU procederá a la protección de su patrimonio y podrán delimitar nuevos elementos urbanos de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en B.O.P. y prensa local. A dichos elementos urbanos de interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

**Artículo 12.6.7.****Medidas de protección.**

1.- Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y paisajísticos que cualifican los elementos de interés señalados.

2.- En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor del elemento catalogado y en la caracterización de la escena urbana de la ciudad donde participan.

3.- Las intervenciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4.- Cualquier propuesta de actuación de uso del Suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores ambientales y paisajísticos objeto de protección, o derechos adquiridos en relación con las vistas, deberá ser acompañada, cuando menos de un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. El Ayuntamiento o la administración competente podrá exigir, en su caso, la redacción de un Plan Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración.

En los desarrollos de sectores de Suelo clasificados como urbanizables, así como en las denominadas Áreas de Reforma en Suelo urbano, las diversas figuras de desarrollo de los mismos deberán integrar entre su documentación un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, donde quede reflejada la incidencia de las volumetrías propuestas sobre el entorno próximo y, en su caso, sobre las percepciones divisibles desde los sectores en desarrollo o las áreas en reforma.

5.- Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elementos de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

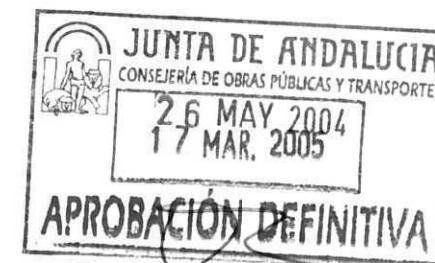
En los casos anteriores deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de la presente normativa. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes ordenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

**Artículo 12.6.8.****Medidas de fomento a la protección de los elementos de interés.**

1.- Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establecen la vigente legislación de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

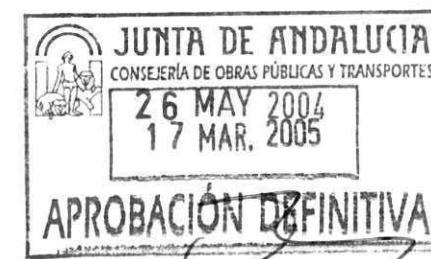
2.- El Ayuntamiento dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente documento, establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados.

3.- Para fomentar las intervenciones de protección sobre los elementos de interés protegidos, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas A.R.I. que se declaren.



ANEXO I  
ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES  
PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

0 5 FEB. 2004



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

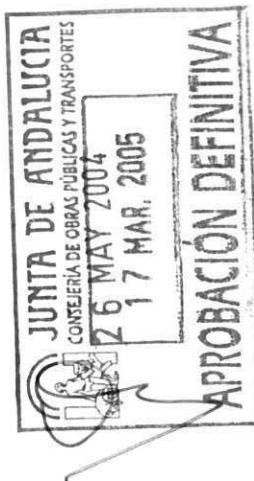
168

**DÍLAR**

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA. EXCELENTE ÍSMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

# CAPÍTULO PRIMERO PROYECTOS DE URBANIZACIÓN GENERALIDADES.



## Artículo 1.1.1.

### Concepto.

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyectos de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación –que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras– o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

## Artículo 1.1.2.

### Contenido.

1.- En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

2.- Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

3.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, 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 determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

5.- Los Proyectos de Urbanización, si no se ha realizado con anterioridad en el Plan Parcial correspondiente, tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

- Analisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, 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 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 tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

6.- Los Proyectos de Urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generarán durante las fases de obras y posterior uso de las mismas, los cuales deberán gestionarse en un vertedero legalizado.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del Proyecto, obligatoriamente, tendrá que gestionar los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar derrames, polvo o malos olores y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

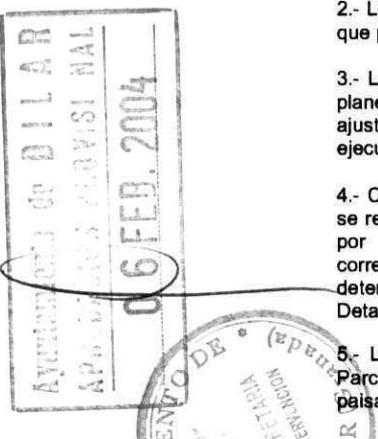
Dicha gestión de residuo inerte, deberá recogerse en los Proyectos de urbanización, debidamente presupuestada y con el suficiente grado de detalle, gasto que deberá ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.

En cualquier caso, podría llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos.

Igualmente las operaciones de gestión de residuos procedentes de las labores de construcción han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

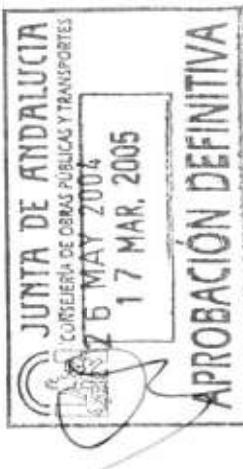
7.- Habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para la actuación, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

8.- 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 presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los



## ANEXO I: ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

169



pliegos de condiciones técnicas y en su caso económico administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

#### Artículo 1.1.3. Documentos que integrarán los Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Estudio de Seguridad y Salud.

2.- No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

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

#### Artículo 1.1.4.

#### Proyectos de Urbanización.

1.- Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contraincendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.

- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

2.- Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

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

#### Artículo 1.1.5.

#### Control de calidad. Pruebas y ensayos.

1.- Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

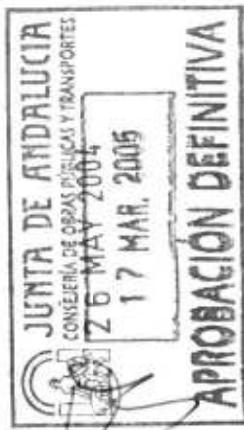
2.- El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.

3.- De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten.



#### ANEXO I: ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

170



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

### Artículo 1.2.1.

#### Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

- 1.- Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.
- 2.- Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los Proyectos y obras de Urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

### Artículo 1.2.2.

#### Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

- 1.- A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En Suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los Suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.
- 2.- El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

### Artículo 1.2.3.

#### Disposición de servicios en aceras y calzadas.

- 1.- Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red vial peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.
- 2.- En calles con anchos superiores a los 15 metros las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.



Gabinete de los Registros  
Arquitectos Asociados

3.- Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4.- La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5.- La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6.- Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.

7.- En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 metro del eje de los árboles.

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

9.- Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

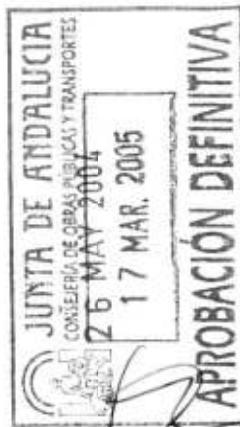
- Abastecimiento de Agua  
Fundición Color Negro

- Saneamiento  
PVC fijo - Color Teja

- Alumbrado Público  
PVC corrugado autorresistente ø110 mm. Color Rojo.

- Soporable  
PVC corrugado autorresistente ø110 y ø63 mm. Color Amarillo.

- Comunicaciones  
PVC corrugado autorresistente ø110 mm. Color Azul.



- **Energía Eléctrica**  
PVC corrugado autorresistente ø140 mm y ø160 mm. Color Rojo.

- **Semáforos**  
PVC corrugado autorresistente ø110 mm. Color Naranja.

- **Telefonía**  
PVC corrugado autorresistente ø110mm. Color Verde.

- **Vacio**  
PVC corrugado autorresistente ø110 mm. Color Blanco.

- **Gas Natural**  
PVC liso ø160, 200 mm. Color Amarillo.

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

#### Artículo 1.2.4. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1.- En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

#### Artículo 1.2.5. Instalaciones especiales.

1.- Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

#### Artículo 1.2.6. Medidas de seguridad.

##### Balización y señalización de las obras.

###### a. Obras que se realizan en vías públicas.

1.- Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2.- Los andamiajes, 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/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

###### b. Características generales.

1.- La señalización deberá ajustarse en todo momento a los establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2.- En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3.- En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

###### c. Señalización y balizamientos mínimos.

1.- Toda obra deberá estar advertida por la señal "Peligro de Obras".

2.- Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1'50 metros.

3.- Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4.- Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria.

- 1.- La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.
- 2.- Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.
- 3.- Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "Dirección Obligatoria" inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

- 1.- Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.
- 2.- Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.
- 3.- Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Vial, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.
- 4.- Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

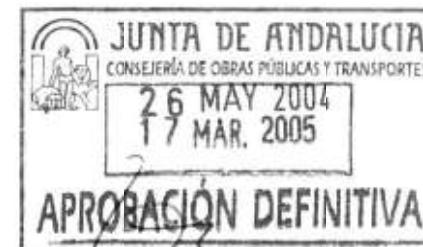
g. Pasos de peatones.

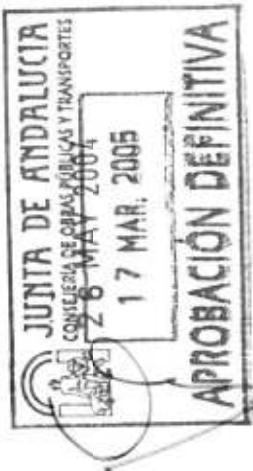
- 1.- En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.
- 2.- Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.
- 3.- Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.
- 4.- Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Vial.

Artículo 1.2.7.

Medidas correctoras de impacto ambiental.

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





## CAPÍTULO TERCERO CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIE Y AÉREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

### Artículo 1.3.1.

#### Red viaria. Trafico y aparcamientos.

##### a. Condiciones de diseño y calculo. Generalidades.

1.- Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos de Obras Públicas (OO.PP.) del Ayuntamiento de Dílar por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo de Proyectos de Urbanización.

2.- Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, con atención especial al Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía y la Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de Dílar.

##### b. Secciones mínimas de vial.

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

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

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

##### c. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

1.- La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 metros.

2.- Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.

##### d. Secciones mínimas de aceras.

1.- La anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 metros, desde la arista exterior de bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.

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

3.- Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del casco histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

##### e. Secciones mínimas de Aparcamientos.

1.- Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán dimensiones mínimas 4,50 x 2,00 metros. Los aparcamientos en batería serán de 5,00 x 2,50 metros. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 5,00 x 3,30 metros.

##### f. Secciones mínimas de calles.

1.- En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevos desarrollos, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

a) Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

b) Con acerado de 1,50 metros a ambos lados, carril circulatorio de 3 metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

2.- En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en líneas, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos.

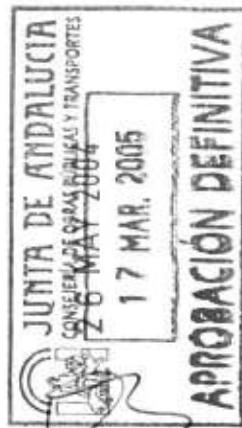
3.- Este tipo de calle de anchura mínima se podrá hacer en todo caso sólo en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.

4.- En cualquier otro caso, la anchura mínima de la calle será la resultante de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos.

### Artículo 1.3.2.

#### Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Dílar, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.



## APROBACIÓN DEFINITIVA

06 FEB. 2004



Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinto grafiado, textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2 x 2 cm.

### a. Firmes en calzada.

#### 1.- Firmes de Adoquinado.

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

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H-150, 10 cm.
- Mortero de cemento
- de 300 Kgs. en seco, 5 a 7 cm
- Adoquinado sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

##### A.S.2. Acceso a Garajes. Composición:

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

A. Adoquinado de piedra. Composición:

- Zahorra compactada, 20 cm.
- Hormigón H-150, 15 cm.
- Adoquin sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

#### 2.- Firmes de empedrado.

##### E.R. Tráfico rodado. Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H-150, 15 cm.
- Empedrado sobre mortero de 800 Kgs. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

##### E.P. Calles Peatonales. Composición:

- Zahorra natural, 10 cm.
- Hormigón H-100, 10 cm.
- Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

#### 3.- Firmes de Hormigón.

##### Tipo H. Composición:

- Zahorra compactada, 30 cm.
- Hormigón H-200, 20 cm.

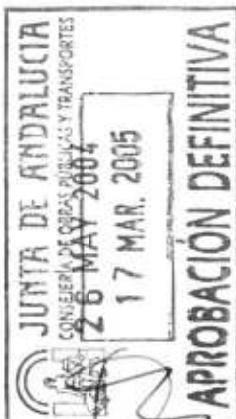
#### 4.- Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

##### Tipo "G" Grava cemento. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Grava cemento, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm.

##### Tipo "Z". Zahorra. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Zahorra artificial, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm.



Firme Mixto. Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Hormigón H-100, 15 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

b. *Bordillos y Líneas de Agua.*

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

c. *Pavimentos blandos.*

- 1.- Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.
- 2.- Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento, al igual que los de tierras rojas de la Alhambra, ejecutados sobre base de zahorra natural.

• Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por el Área de O.O.P.P. del Ayuntamiento de Dilar.

3.- Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.



Artículo 1.3.3.

Señales verticales y marcas en pavimentos.

a. *Generalidades.*

- 1.- Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa autorizada;
- 2.- La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos del Área de Tráfico del Ayuntamiento de Dilar.

3.- Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

- Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 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 único soporte.
- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.
- En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.
- Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los vianandantes, a las personas con visión reducida.

b. *Señales verticales.*

- Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.
- Placas: Las placas a emplear en señales estarán constituidos por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos.
- Elementos de sustentación y anclaje: Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.
- Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de



6 FEB. 2004



### **Suelo urbanizable**

acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

5.- Elementos reflectantes para señales: Todos los materiales que se utilicen para hacer reflexivas las señales deberán haber sido previamente aprobados por los servicios técnicos municipales.

6.- Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

#### *c. Marcas viales. Señalización horizontal.*

1.- Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a partir de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2.- Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3.- Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los servicios municipales.

#### **Artículo 1.3.4.**

#### **Redes superficiales y aéreas.**

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

2.- Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos -tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.- éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3.- Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

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

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

### **Nuevas Urbanizaciones**

Todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como Suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

### **Suelo urbano**

En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.

En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

### **Conjunto Histórico**

Además de las medidas previstas para las instalaciones en el casco urbano, 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.

### **Artículo 1.3.5. Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.**

#### *a. Condiciones generales.*

1.- Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico reclamado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de



urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2.- Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

3.- En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

4.- Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios de itinerarios peatonales.

- El ancho mínimo será de 1,20 metros.

- Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3 metros y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

- La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con pendiente máxima del 12%.

Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 cm. de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

Los aseos públicos que se emplacen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos de un inodoro y lavabo que cumplan las características del apartado 6.3.6.5. de este volumen del PGOU referente a servicios e instalaciones dentro de las condiciones generales y particulares para la accesibilidad y la eliminación de Barreras.

b. *Condiciones de protección del arbolado y jardines.*

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

2.- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta ordenanza, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3.- En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4.- Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5.- Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

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

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

c. *Sistema de riegos.*

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

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

3.- Tal y como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable.

d. *Condiciones del suelo y las tierras.*

1.- Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no

inferior a 50 centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

e. *Plantación y siembra.*

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

a) Las exigencias de cultivo de la especie a elegir, dependientes de las características climáticas y edáicas de su zona de procedencia, serán compatibles con las condiciones climáticas y edáicas del medio urbano de Dilar y con los límites de tolerancia, ya experimentados, para cada especie.

b) En el caso del arbolado las especies se elegirán de forma que el volumen que alcance cada ejemplar al llegar a la madurez de su desarrollo coincida o sea menor que el espacio urbano (áereo y subsuelo) de que va a disponer.

c) La justificación prioritaria para dotar de elementos vegetales a la ciudad procede de los servicios medioambientales que proporcionan. Son fundamentalmente la regulación de las oscilaciones térmicas y de la humedad relativa del aire, esto depende directamente de la cantidad de hojas que sombrean y transpiran; es decir, del volumen de la copa o parte aérea de cada plácita. Por tanto el desarrollo de los ejemplares de la especie a elegir en proyecto será el máximo posible para un espacio dado: se proyectará preferentemente la plantación de pocos árboles de gran volumen de copa y extenso desarrollo que de muchos árboles pero de poco porte.

d) Por otra parte, dadas las condiciones extremas de nuestro clima, los elementos vegetales principales (árboles) se elegirán preferentemente de hoja caduca. No se rebasará la proporción de 1/3 de ejemplares de hoja perenne en la masa proyectada.

e) El cultivo de las especies elegidas, previendo su conservación tras la plantación, será concordante con las consignas de simplificación y moderación presupuestaria.

2.- Para establecer el tamaño y características de las plantas a utilizar se incluirán en el proyecto anexos en los que para cada especie se indique:

- Dimensión característica del suministro. En general: perímetro del tronco a 1m. de altura para frondosas caducifolias y altura total desde el cuello de la raíz para coníferas, frondosas de hoja perenne y arbustos.

- Método de cultivo en vivero, con especial referencia a número de trasplantes y repicados.

- Presentación de la planta suministrada y tamaño del cepellón.

- Otras características particulares como: formación especial, períodos vegetativos crecidos por una planta injertada y especie del porta injertos, garantía de precedencia de la semilla de plantas autóctonas, pasaporte fitosanitario de las especies que lo requieran, etc.

3.- Las características vegetativas, de porte y de formación de una buena planta se especifican ampliamente en la Normativa aplicable a la que hacemos referencia en apartados anteriores. Se proyectarán elementos vegetales de dimensiones tales que exista oferta de calidad en el mercado. En general actualmente en nuestra zona, a mayor tamaño se da una menor calidad (aparte de mayor coste).

4.- El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad y extensión antes de efectuar la plantación, se excavará toda la superficie del alcóque por 1 metro de profundidad al menos con objeto de aportar el mayor volumen de tierra vegetal sería posible. Por este motivo se construirán alcóques de dimensiones útiles superiores a 1 x 1 m<sup>2</sup>.

5.- Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especie a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano. Se grafiarán los símbolos de las plantas de forma que su centro sea el punto exacto de ubicación de la asociación vegetal proyectada considerando los espaciamientos naturales de cada especie y demás exigencias de cultivo.

f. *Zonas ajardinadas y diseño general de las urbanizaciones.*

1.- Como criterio básico se tenderá a la concentración de toda la superficie ajardinada exigible al proyecto en un solo punto o parcela, evitando la dispersión y proliferación de rincones ajardinados y jardineras de exigua dimensiones cuya conservación es cara y complicada. En el resto de la superficie a urbanizar se preverá la plantación de arbolado viario en alcóques. Se exigirá proyectar la plantación de arbolado en todas las aceras de ancho superior a 8 metros.

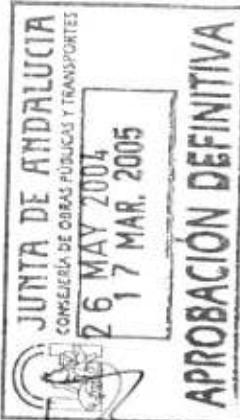
2.- A su vez cada superficie objeto de intervención de ajardinamiento se zonificará según la calidad del suelo que va a servir de medio de plantación si este no se ha homogeneizado previamente.

g. *Conservación.*

1.- En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos. Se propondrá un Plan de Mantenimiento Anual, detallando para cada labor a realizar: las fechas previstas, método de trabajo y relación de materiales a emplear.

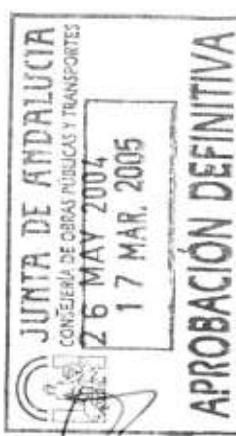
2.- Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

h. *Contenido específico de los proyectos de jardinería.*



## ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, EXCELENTE ÍSIMO AYUNTAMIENTO DE DILAR



## APROBACIÓN DEFINITIVA

Además de lo especificado en el Capítulo I, Artículo 5.1.3 de este Título V, los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

1.- Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

2.- Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 metros señalando la ubicación de los elementos vegetales existentes, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

Se exigirá además plano de compatibilidad espacial de las plantaciones previstas con el trazado de las redes de las infraestructuras proyectadas, siguiendo el criterio de separación neta de los elementos vegetales respecto de los restantes elementos urbanos.

3.- Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento. El Capítulo de Jardinería se subdividirá de forma clara en los siguientes apartados o partidas:

- Preparación del medio de plantación.
- Suministro de plantas y plantación.
- Mantenimiento durante el primer año.
- Red de riego.

Cada especie a plantar se definirá en una unidad de obra propia, indicando: nombre científico y de variedad o cultivar, dimensión característica que se determina y presentación del suministro.

4.- Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de marras y condiciones de conservación. Este Pliego será al menos tan detallado como el del Área de Obras Municipales.

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

### Artículo 1.3.6.

#### a. *Condiciones generales.*

### Equipamiento y mobiliario urbano.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se deseé mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc. se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tránsito peatonal.

Así mismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfloran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

#### b. *Condiciones de los juegos y zonas infantiles.*

1.- En los juegos no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2.- Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3.- En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

#### c. *Papeleras y bancos.*

1.- Las papeleras serán del tipo municipal.

2.- Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros.

#### d. *Especificaciones técnicas del mobiliario urbano.*

1.- No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas a alturas inferiores a 2,20 metros.

2.- Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 cm. y máxima de 120 cm.

3.- Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superiora los 90 cm.

4.- Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones, y a una altura de 90 cm. Igualas prescripciones deberán seguirse respecto de las máquinas expendedoras, en lo que se refiere a las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición; en caso de existir torniquetes o barreras, se habilitará un acceso sin estos obstáculos, con un ancho mínimo de 1 metro.

5.- Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos de mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

6.- Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos, se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deben disponer de mostrador de 0,80 metros de anchura y una altura no superior a 1,10 metros.

7.- Donde haya asientos a disposición del público, un 2% de los mis-mos, como mínimo, tendrán una altura de 50 cm., con un ancho y fon-dos mínimos de 40 cm.

8.- Cuando se disponga de fuentes bebedoras, el caño o grifo debería estar situado a una altura de 70 cm., sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesible por una persona usuaria de silla de ruedas.

9.- El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que pueda ser utilizado por todas las personas con movilidad reducida.

## CAPÍTULO CUARTO

## CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.

### Artículo 1.4. 1.

Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

#### a. Generalidades.

Sólo se incluyen en este apartado la características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirá la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

#### b. Caudales de cálculo.

Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas a efectos de su cálculo serán:

- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.
- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 m<sup>2</sup> por Ha.
- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.
- De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que la empresa o compañía suministradora determine que tienen función de transporte, además del propio abastecimiento.
- En zonas consolidadas o semiconsolidadas se tomarán como referencia los valores antes indicados.

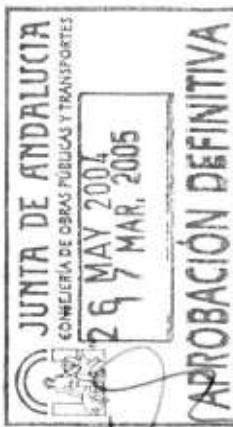
#### c. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

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

06 FEB. 2004





16 FEB. 2004



Los ramales de las acometidas serán tubería de polietileno de alta densidad. Las válvulas de las acometidas serán de tipo de esfera y se instalarán en el interior de pequeñas arquetas del tipo normalizado en la Ciudad y precintadas. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la empresa y compañías suministradoras para la red general.

d. Características de la red.

- Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.
- Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.
- La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobrelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.
- Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 150 mm.
- En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitudes:
  - Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
  - Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
  - Empuje de tierras adyacentes.
  - Sobrecarga de tráfico.
  - Acciones térmicas.

Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de función de dimensiones adecuadas al tamaño de la válvula de modo que permitirá su fácil desmontaje y maniobrabilidad.

Los ramales de las acometidas serán tubería de polietileno de alta densidad.

Las válvulas de las acometidas serán de tipo de esfera y se instalarán en el interior de pequeñas arquetas del tipo normalizado en la Ciudad y precintadas. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la empresa y compañías suministradoras para la red general.

d. Características de la red.

1.- Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2.- Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3.- Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

4.- Características de los conductos.

e. Características de las tuberías.

1. De forma general todas las conducciones serán de fundición modular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías, con la aprobación expresa del Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora.

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

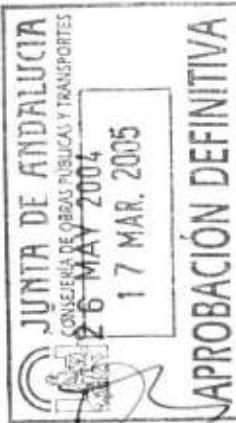
f. Colocación y montaje de los conductos.

1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

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

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

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



## APROBACIÓN DEFINITIVA

rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 centímetros por tongadas de veinte centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

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

### 2.- Colocación de los tubos.

El montaje de la tubería se realizará por personal experimentado del Contratista Homologado por la Empresa Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas 'T', curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en el plano adjunto.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

### g. Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

#### 1.- Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones, etc..
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

2.- Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3.- Todas las piezas especiales deberán ser de fundición dúctil y aquéllas que no existan en el mercado se fabricarán en chapa de acero A-42, de doce milímetros de espesor y pintado con un espesor de 300 micras (4 manos) y antes de su colocación deberán ser aprobadas por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de Empresa o Compañía Suministradora.

4.- Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación. 5.- Las válvulas de cierre serán de compuerta hasta diámetro de 200 mm. Para los mayores serán de mariposa.

6.- Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

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

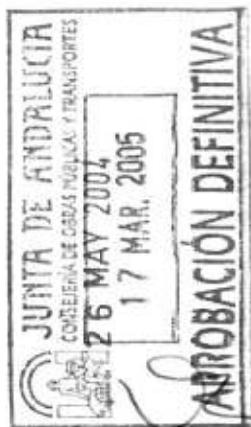
8.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán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

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

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

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

12.- Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de  $1,5 \text{ Kg/cm}^2$  de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión. En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red de la



6 FEB. 2004



compañía suministradora. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en cassetas que contarán con doble equipo de bombeo.

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

#### Artículo 1.4.2. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

##### a. Tipo de red. Caudales de cálculo.

1. - Normalmente se optará por el sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas de uso residencial en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

##### 2.- Caudales de Calculo.

Para el cálculo de éstos se adoptará la siguiente fórmula:

$$Q_{pl} = 3.860 \times \frac{A}{L \cdot 0,603}$$

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

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

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

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

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

##### 3.- Caudal de aguas negras.

Se adoptará la fórmula  $Q_A$  negras =  $0'0150 \cdot 1/\text{hab} \times \text{seg.}$ , en la cual se ha supuesto una dotación de 500 1/hab./día y un coeficiente de punta de 2'4.

El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de los volúmenes máximos edificables.

En zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de industria a instalar, debiéndose considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/segundo x hectárea.

De este cálculo quedarán todos aquellos colectores que la empresa de abastecimiento determine que tiene función de colector propiamente dicho.

##### b. Dimensionamiento de los conductos.

###### 1.- Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

###### 2.- Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será de 3 m/seg. y mayor de 0'60 m/seg.

###### 3.- Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse a un tanteo de secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos, (Bazin, Manning-Strickler, etc.) suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0'40 metros.

En el dimensionamiento estático-existente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitudes:

###### 1.- Peso propio del conducto.

###### 2.- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.

###### 3.- Empuje de tierras.

###### 4.- Empuje de aguas, cuando exista.

###### 5.- Sobrecarga de tráfico.

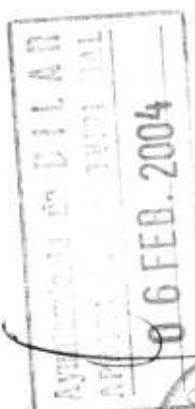
###### 6.- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.

###### c.- Características de la red.

###### 1.- Trazado en planta.



## APROBACIÓN DEFINITIVA



Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por vías de uso público.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse, en calles con anchura mayores o iguales a 15 metros según lo especificado en el artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0'60 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

### 2.- Trazado de perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa o Compañía Suministradora, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil (5%), debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0'6 y 3 m/seg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a dos metros, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

### d. Características de los conductos.

#### 1.- Tipo de conducto

A efectos de establecimiento de las presentes Normas, se podrán adoptar como conductos normales, los prefabricados de hormigón.

#### 2.- Conductos prefabricados de hormigón.

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser: Circulares con base plana y ovoidales. Dichos conductos cumplirán las Normas vigentes, y aquellas otras que considere necesarias la Empresa de Abastecimiento.

#### 3.- Características de Fabricación.

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

#### 4.- Rrugosidad.

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

#### 5.- Diámetro y espesores.

Los diámetros a utilizar en tubos circulares estarán comprendidos entre los 400 y 1.500 mm. La resistencia de los conductos cumplirá con la indicada para serie "C" o clase 135 en la clasificación vigente para tubos de hormigón. Para diámetros iguales o superiores a 600mm estarán provistos de armaduras. Los tubos de P/C se usarán con diámetro de 200 mm en desagües de imbornales, con diámetros hasta 250 mm en acometidas, y para pequeños colectores se podrán utilizar de 315 mm.

Cualquier tipo de conducto a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la empresa o compañía suministradora.

### 6.- Presión máxima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. de columna de agua, es decir, 0'8 Kg/cm<sup>2</sup>.

### 7.- Pruebas.

Además de las pruebas de resistencia antes indicadas y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior y a la de presión interior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de I.E.T.C.C.

A presión interior, la tubería montada deberá resistir una presión máxima de 0'5 Kg/cm<sup>2</sup> durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0'1 Kg/cm<sup>2</sup>.

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0'5 Kg/cm<sup>2</sup> no experimentará pérdidas superiores al valor  $W$  en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$$W = \bar{\Omega}_n \times L \times \bar{\Omega}_n = \text{Diámetro interior en metros. } L = \text{Longitud de prueba en metros.}$$

### 8.- Juntas entre conductos.

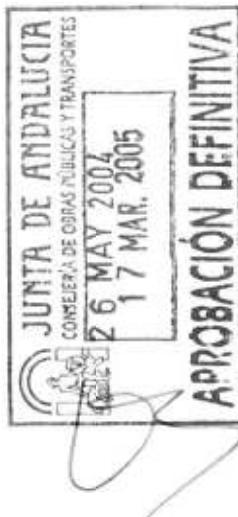
Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

### e. Colocación de los conductos.

#### 1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.



6 FEB. 2004



La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula  $B = De + 2 \times 0'25$  metros siendo de el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0'10 metros sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Modificado.

## 2.- Montaje de los conductos.

El montaje de tubería se realizará por personal experimentado del Contratista homologado por la Empresa o Compañía Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

### 1. Obras especiales.

#### 1.- Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.

#### - Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistema de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm<sup>2</sup>.

El apoyo de la tapa sobre el marco debe realizarse perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, no debiendo sobrepasar de cuatro (4) mm el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar que las tapas "tengan movimiento" dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable en forma de U de 0'40 x 0'25 metros De los 0'25 metros se empotrarán 0'10 metros El espesor de las barras debe ser de 20 mm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0'40 metros y el primer y último peldaño deben estar situados a 0'25 metros y a 0'50 metros de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 40 m.
- A cada acometida procedente de bloques de más de doce viviendas.

#### 2.- Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio, a través de la misma.

El eje de la acometida en la conexión debe formar un ángulo con el eje de la alcantarilla comprendido entre 90° y 45°, efectuando siempre la conexión en un pozo de registro. Esta disposición será preceptiva para acometidas de más de 12 viviendas, por lo que en caso de no existir, será necesario construir el correspondiente pozo de registro.

Las acometidas deben poseer juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

Se dispondrá un pozo de registro en la acometida del edificio, situado en el exterior de la fachada. Este pozo estará constituido por una arqueta con tapa de registro.



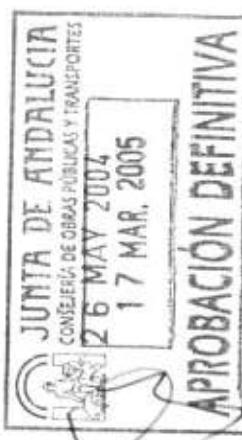
García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

## ANEXO I: ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA EXCELENTESSIMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

186

**DÍLAR**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



#### Artículo 1.4.3. Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

##### a. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía Sevillana de Electricidad, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolle el Plan.

##### b. Reglamentaciones y Normas.

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

1.- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

2.- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias aprobado por RD 3275/1982.

3.- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 2413/1973).

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

##### c. Previsión de cargas:

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuestos en el REBT, instrucción técnica MIBT010, que se resumen seguidamente:

| TIPO DE EDIFICACIÓN | GRADO DE ELECTRIFICACIÓN | SUPERFICIE MÍNIMA        | POTENCIA ASIGNADA EN W | POTENCIA MÍNIMA EN W |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| Vivienda            | Mínima                   | Hasta 80 m <sup>2</sup>  | 3.000                  |                      |
| Vivienda            | Media                    | Hasta 150 m <sup>2</sup> | 5.000                  |                      |
| Vivienda            | Elevada                  | Hasta 200 m <sup>2</sup> | 8.000                  |                      |
| Vivienda            | Especial                 |                          | -                      | 8.000                |
| Comercial           |                          |                          | 100 W/m <sup>2</sup>   | 5.000                |
| Industria           |                          |                          | 125 W/m <sup>2</sup>   | 5.000                |

##### d. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo luto, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "ciliñdricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

##### e. Centros de transformación.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en los proyectos de los planes parciales correspondientes, en el interior de parcelas de uso privado. 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 (generalmente 630 KVA). En este último caso su situación definitiva deberá consultarse con los técnicos municipales.

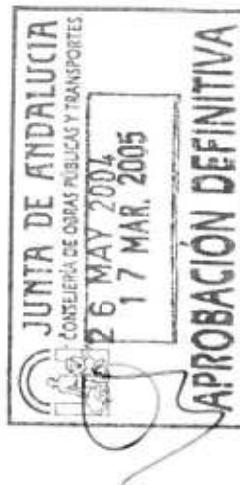
En el caso de que las demandas correspondientes a varios equipamientos distintos, dentro de un mismo plan parcial, sumen dicha potencia, se podrá disponer un centro de transformación en la parcela de uno de ellos aunque la alimentación a los otros se efectúe desde diferentes centros de transformación por razones de proximidad.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m<sup>2</sup>. Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de Sevillana.

##### f. Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).





06 FEB. 2004



Potencias normalizadas por CSE, en kVA

50, 100, 160, 250, 400, 360 y 1.000

**g. Cuadro de baja tensión.**

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

**h. Batería de condensadores.**

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

**i. Red de baja tensión.**

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Vóltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

**Artículo 1.4.4.**

**Redes de alumbrado público.**

**a. Fuentes de luz y lámparas.**

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

**1.- Vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.)**

Se empleará especialmente en el alumbrado /calles con tráfico rodado y en general en todas las vías y espacios urbanos donde no haya una contraindicación específica en el uso de esta fuente de luz.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

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

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

Se empleará especialmente en el alumbrado de espacios y plazas ajardinadas y en barrios típicos en que lo aconseje el tratamiento de su específica fisonomía.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

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

**3.- Vapor de mercurio con halogenuros 8V.M.H.)**

Su empleo es muy restringido y está indicada en luminarias tipo proyector bifocales para combinarla con el V. S. A. P. en zonas céntricas donde se quiere mejorar la temperatura de color y el rendimiento en color.

También puede emplearse en grandes espacios verdes como alumbrado general de superficies.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 400 W en ampolla tubular como la más frecuente.
- 1000 W en ampolla tubular en casos muy especiales.

**4.- Fluorescencia.**

Se emplea específicamente en zonas de paseos y espacios ajardinados donde quiera conseguirse un alumbrado ambiental y además por el tipo de luminaria a emplear quiera evitarse el efecto perturbador de la radiación ultravioleta.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

- 26 W en lámpara compacta (cuatro tubos).
- 36 W en lámpara normal (dos tubos).

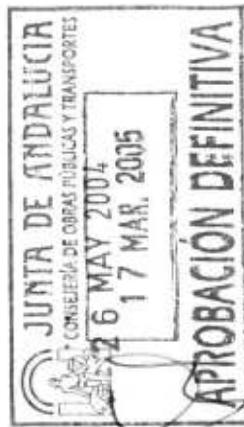
**b. Luminarias.**

De forma general y hasta que se disponga de normativa específica al respecto, las luminarias proyectadas, tanto las convencionales como las de tipo ambiental, estarán concebidas para evitar la dispersión lumínica masiva y directa hacia el hemisferio superior con objeto de paliar el llamado resplandor lumínoso nocturno o contaminación lumínica por lo que, dichas luminarias, preferentemente deberán contar con dispositivo óptico interno que oriente el flujo lumínoso hacia el hemisferio inferior y consecuentemente aumente su eficiencia energética.

El valor admisible de FHS (flujo emitido hacia el hemisferio superior) en % del flujo total de la instalación, así como los niveles de iluminación a adoptar, deberá consultarse en cada caso con los técnicos municipales encargados del alumbrado público.

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

**1.- Luminarias convencionales.**



Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto.

Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento.

Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Características: Vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envolvente de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrillantado.
- Cierre de vidrio refractar borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

## 2. - Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

Se distinguen los tipos siguientes:

- Farolas artísticas de diseño propio o ajeno que han sido aceptadas y homologadas por el Ayuntamiento.
- Luminarias esféricas: Estas luminarias serán de policarbonato en la versión translúcida o transparente y de 450 mm. de diámetro, salvo indicación específica. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

También están dentro de este tipo otras luminarias similares con distinta figura geométrica.

## c. Equipos auxiliares.

- 1.- Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "Alto Factor" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.
- 2.- En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "Doble Nivel" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

## d. Soportes.

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

### 1.- Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vueltas de brazo.
- Brazos murales para ser adosados en fachada.

## Utilización.

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

### 2.- Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales o propios del Servicio Municipal de Alumbrado.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.
- Idem, idem para varias luminarias.
- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.
- Utilización.

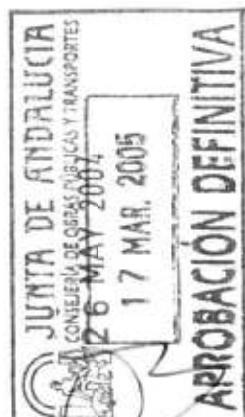
Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

## e. Redes de distribución, mando y tierras.

### 1.- Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm<sup>2</sup>.



16 FEB. 2004



El conductor de la red equipotencial de tierras será de 16 mm<sup>2</sup>.

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización serán multipolares.

#### 2.- Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número de una pica por cada punto de luz.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura alumino-térmica tipo CADWELD.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm. de diámetro y 2 metros de longitud.

#### 3.- Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones.

Las cajas de derivación serán las normalizadas CLAVED TIPO 1465.

#### f. Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal de Alumbrado Público.

El proyectista se atendrá al esquema eléctrico correspondientes y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que como prototipo le facilitará el Servicio Municipal.

#### g. Obra civil.

##### 1.- Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm. Ø y de PVC rígido o coarregado del tipo reforzado.

#### 2.- Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo e incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad.

Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido.

El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estriadas antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado.

Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

#### 3.- Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de  $f_{ck}=150$  kg cm<sup>2</sup> mínimo con una profundidad no inferior a 1 metro y dependiendo de la calidad del terreno.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 metros y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de Ø 60 mm. con tubo coarregado para unir basamento con arqueta de registro.

Los detalles de ejecución están determinados en los planos normalizados.

Existe un basamento especial para los centros de mando, que se ejecutará según se especifica en el plano normalizado correspondiente.

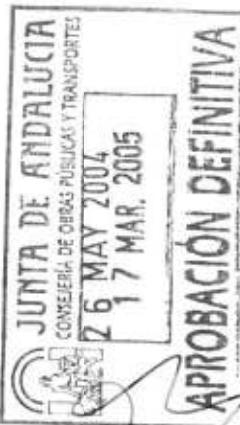
#### h. Criterios de implantación.

##### 1.- Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

Lámparas de VMCC

- De 125 vatios a 3,50 metros mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental



#### Lámparas de VSAP

- De 250 vatios a 8,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 6,00 mínimo en luminaria ambiental
- De 400 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

#### 2.- Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobreponer estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

#### Artículo 1.4.5.

- 1.- Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.
- 2.- En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutará conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm. que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

#### Semaforización.

### ANEXO I: ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.- Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4.- Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

#### Telefonía.

##### a. Relación con la empresa suministradora del servicio.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

##### b. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

##### c. Canalizaciones.

1.- No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en Suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

2.- En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de P.V.C. estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

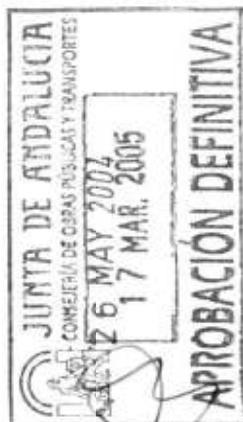
El prisma estará compuesto por las siguientes capas.

a) Solera de hormigón de 8 cm de espesor.

b) Haz de tubos con una separación entre si de 3 cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.

c) Protección lateral de 6 cm de hormigón.

d) Protección superior de 8 cm de hormigón.



El hormigón más utilizado en canalización es el de 50 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150 Kg/m<sup>3</sup>.

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 ó en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 ó 4 tubos.

La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0,45 metros y de 0,65 metros para base 4.

3.- En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 metros se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

d. Separación con otras redes y servicios.

1.- El paralelismo con redes de distribución de energía eléctrica, semáforos, alumbrado público, etc., debe mantenerse una separación adecuada, 25 cm. con líneas de alta tensión y 20 cm. con las de baja tensión. Se considera como límite entre baja y alta tensión los 500 voltios.

2.- La separación con otras instalaciones como son las redes de agua, gas, alcantarillado, etc., deberá ser de 30 cm.

e. Arquetas.

1.- La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

2.- Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D, H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se considerará que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.

3.- Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto  $f_{ck}=150$  Kg/cm<sup>2</sup>.

En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El Pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1%; el pocillo será cuadrado de 20 cm. de lado y 10 cm. de profundidad.

En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm. de lado interior, y por tanto de 28 cm de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera.

La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H.

Las dimensiones y detalles constructivos se atendrán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

f. Pedestales.

1.- Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

2.- Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm., y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 metros.

3.- Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificada por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasados. Se cuidará especialmente que las parte roscadas de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

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

Artículo 1.4.7. Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).

1.- Sólo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.

2.- Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

a) Serán canalizaciones subterráneas a 1,20 metros de profundidad.

b) Su trazado será por la vía principal del sector.

c) Estará formada por una batería de 4 tubos de P.V.C. de diámetro exterior 110 m/m conectados a presión y con pegamientos apropiados.

d) Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 metros y en los puntos donde haya un cambio de trazado.

e) La normativa a que estarán sujetas será:

- Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

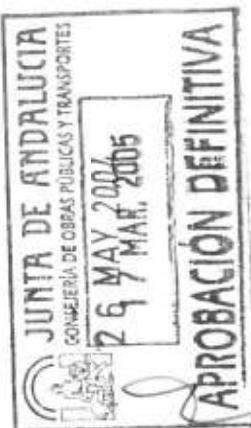
-Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puente, PG-3 (B.O.E. 7 de julio 1.976).



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

ANEXO I: ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES  
PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

192



- Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EH-91 (B.O.E. de 3 de julio de 1.991)

#### Artículo 1.4.8.

#### Redes de telecomunicación por cable.

En general, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, 11/1.998 de 24 de Abril.

Las condiciones técnicas de aplicación serán de acuerdo con la Normativa siguiente:

1º. El corte de la superficie de rozadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

2º. La profundidad mínima de las canalizaciones, media desde la parte superior de su generatriz, será de 60 cm bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm bajo aceras y calles con tráfico exclusivamente peatonal.

3º. Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada.

El relleno de las zanjas se efectuará con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H-150 con un espesor de 20 cm bajo calzadas y 15 cm bajo aceras.

4º. La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 ó G-12, con un espesor de 8 cm previo riego de imprimación. Si la capa de rodadura fuera asfáltica con tratamientos superficiales, se podrá reponer con aglomerado asfáltico en frío, realizándose un riego de sellado.

5º. La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento hidráulico y en aceras se hará con materiales iguales a los existentes, y si la acera tuviese menos de 1,5 m se levantará y repondrá íntegramente al acerado en toda su anchura.

6º. Si por necesidades de la obra se tuviera que situar en la calzada algún registro, la tapa correspondiente a este será de fundición así como el cerco, teniendo este último una altura mínima de 10 cm, y los elementos de fijación suficientes que impidan el movimiento y sonido de la tapa al paso de vehículos, además de la perfecta identificación de la empresa concesionaria encargada de su conservación y mantenimiento, al igual que el resto de los elementos de las instalaciones visibles.

7º. Para la ejecución de las obras, las herramientas neumáticas serán del tipo "insonorizado", así como los compresores; en su defecto se utilizarán martillos eléctricos para dar cumplimiento a la Normativa sobre la emisión de ruidos en la vía pública.

#### Artículo 1.4.9.

#### Otras redes de comunicaciones.

1.- Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales. Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2.- Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

#### Artículo 1.4.10.

#### Redes de suministro y distribución de gas.

##### a. Objeto. Condiciones Generales.

El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de Gas.

Dichos proyectos y obras además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

##### b. Criterios de diseño y cálculo.

##### 1.- Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida podrán ser ramificadas o malladas.

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

| PMS (bar) | Tipo de red           |
|-----------|-----------------------|
| 0'05      | Baja Presión (BP)     |
| 0'4       | Media Presión A (MPA) |
| 4         | Media Presión B (MPB) |
| 16        | Alta Presión A (APA)  |

##### 2.- Presiones de dimensionado y de garantía.

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:



16 FEB. 2004



| Tipo de red | Presión de Garantía (bar) |
|-------------|---------------------------|
| APA         | 5-7 (*)                   |
| MPB         | 1                         |
| MPA 1.000   | 0'055                     |
| BP          | 0'019 GN<br>0'008 GM o AM |

(\*) En el caso de que existan cogeneraciones.

### 3.- Caudales de cálculo unitarios y totales.

#### a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (c.d.u.), consumo medio coméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socio-económico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora.

El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial a un consumo unitario doméstico ("cliente" doméstico).

El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consumos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas – consumos equivalentes exclusivamente nocturnos– en cuyo caso se considerará solo la mitad.

#### b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del "factor de penetración" previsto dentro de 20 años, expresado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidas podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

### 4.- Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladoras, válvulas de línea y registros de presión.

#### a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

#### Tipo de sistema Posible utilización

APA Polígonos industriales (1)

MPB Polígonos industriales.  
Zonas doméstico-industriales.  
Zonas doméstico-comerciales  
y zonas domésticas

MPA Zonas domésticas y doméstico-comerciales.

BP Extensión de zonas ya alimentadas con este sistema.

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

#### b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discutan preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

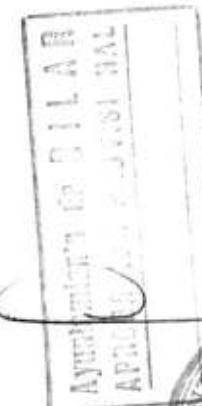
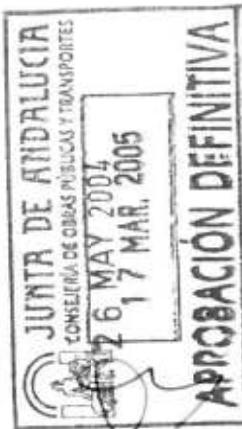
#### c) Estaciones reguladoras.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atendrán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladoras que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

#### d) Válvulas de línea y registros de presión.

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m<sup>3</sup>.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladoras, en todos los extremos de la red, en los puntos de máxima demanda y en las proximidades de "clientes" o puntos de consumo singulares –cogeneraciones–, clientes con presiones de garantías especiales, etc.



#### e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

#### f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

#### c. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.

##### 1.- Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

- 20 cm en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.
- 30 cm en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.
- 40 cm en paralelismo de redes y acometidas de AP.

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

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

Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

#### d. Condiciones de las obras.

##### 1º Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0,60 metros, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0,80 metros cuando discurre bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitárán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1,50 metros.

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se

instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 metros. Entre 0,30 metros y 0,60 metros en acera y 0,80 metros en calzada, se instalarán protecciones especiales.

#### 2.- Distancias a edificios y obras subterráneas. Protecciones.

La distancia óptima a las fachadas a las que se recomienda instalar las canalizaciones es como mínimo 1,50 metros evitándose siempre que sea posible una distancia inferior a 0,30 metros. En cualquier caso la obra civil se efectuará de forma que la futura canalización discorra preferentemente por acera y a la mayor distancia posible de fachada.

En el caso de que en el transcurso de los trabajos de obra civil se encuentren obras subterráneas tales como cámaras enterradas, túneles, alcantarillados visitables, aparcamientos subterráneos, etc., la distancia mínima y protecciones entre estas obras y la generatriz de la tubería más próxima a ellas será la indicada por las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

#### 3.- Zanjas, entibaciones, arquetas y pozos.

Las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderá a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

#### 4.- Señalizaciones.

Las señalizaciones y balizamientos durante la ejecución de las obras se atenderá a lo indicado en éstas Ordenanzas, Capítulo II, artículo 5.2.6. En la red enterrada se colocará una banda de señalización de la conducción de gas a una distancia comprendida entre 20 y 30 cm de la generatriz superior de la misma, de acuerdo con la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

En trazados rurales además se podrán colocar hitos indicadores de la situación del tubo en todos los cambios de dirección horizontal adaptados a la normativa específica de la compañía suministradora.

#### 5.- Instalaciones de accesorios, válvulas, derivaciones y piezas especiales.

Los materiales, equipos, sistemas y ejecución de estas instalaciones se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

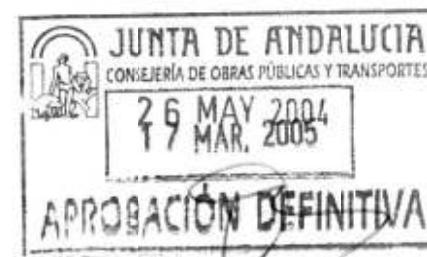
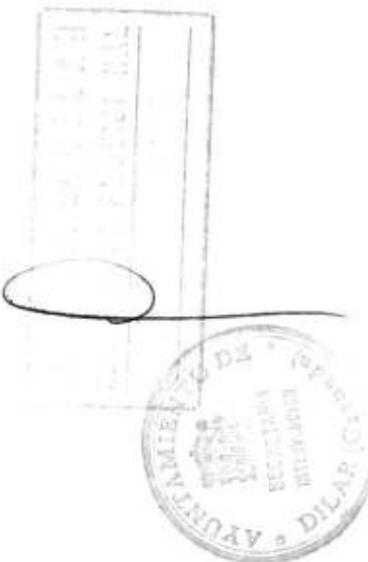
#### 6.- Inspecciones, pruebas y puesta en carga.

Antes de la puesta en servicio de la red se efectuarán las inspecciones y pruebas necesarias de acuerdo con las condiciones en la Normativa vigente y de las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

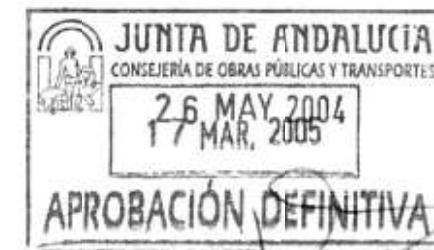
Artículo 1.4.11.

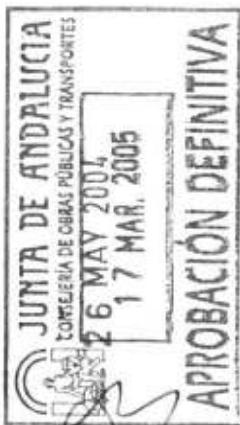
Conducciones en galería. Galerías de servicios.

- 1.- Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.
- 2.- Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.
- 3.- Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.
- 4.- Las condiciones generales para la redacción de los proyectos correspondientes y ejecución de las obras en caso de que los Servicios Técnicos Municipales no promuevan y se apruebe una normativa específica al respecto, serán las contempladas en los Capítulo I y del II Título V de éstas Ordenanzas.
- 5.- Las condiciones particulares de las redes que discurren en galería, en ausencia de normativa específica al respecto, se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV del Título V de estas Ordenanzas, en todo lo que no sea específico de las redes enterradas.



ANEXO II  
ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE  
LOS LOCALES DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN.





#### Artículo 1.

#### Local de espectáculos o reunión.

Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos. Siempre por debajo de las plantas de vivienda.

##### Nivel 1. Pequeño local.

En planta baja con una superficie menor de 50 m<sup>2</sup> con capacidad máxima simultánea de usuarios según determine la normativa de aplicación.

Cuando el local se destine a la actividad de Café-Bar, deberá tener como mínimo una superficie útil de 30 m<sup>2</sup>.

##### Nivel 2. Local hasta 300 m<sup>2</sup>.

En planta baja, con o sin semisótano o sótano anejos y con superficie total construida de hasta 300 m<sup>2</sup> y una capacidad máxima simultánea de 250 usuarios o espectadores.

##### Nivel 3. Local sin limitación.

En plantas bajas, con o sin semisótano o sótano anejos, entreplantas o primera planta (cuando el nivel de ésta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de rasante de planta baja), sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública.

##### Nivel 4. Pubs.

Cafés y Bares en todas sus categorías con música, con independencia de que tengan o no cocina y cuyo horario especial de cierre nocturno, autorizado por Gobernación u organismo que le sustituyera, será el reglamentado para este uso, situado en planta baja, con sótano o semisótano anexo destinado a uso exclusivo de almacén, y con una superficie construida mínima de 100 m<sup>2</sup>.

##### Nivel 5. Teterías.

Locales en los que se sirve té, infusiones y otras bebidas no alcohólicas y/o manjares, para consumir sentados y en los que la superficie del local destinada al público está ocupada por mesas y sillas, pudiendo disponer de un pequeño mostrador para el servicio de camareros, y con zona específica de elaboración.

No es equiparable ésta definición a la de Pubs.

Las Teterías no dispondrán de aparatos de música a reserva de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Protección del Ambiente Acústico.

#### Artículo 2.

#### Instalación singular de espectáculos o reunión.

La destinada a tales usos que, por su programa específico, condiciones tipológicas o de situación, dimensiones, etc., requieran gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios y/o parcelas singulares, que pueden incluir el uso de vivienda.

##### Nivel 1. Terraza al aire libre.

Concebida como área de recreo o reunión con una superficie de parcela inferior a 2.000 m<sup>2</sup> pudiendo admitirse kioscos o pequeñas construcciones accesorias en una sola planta independientes de la vivienda e integradas tipológicamente con el entorno.

##### Nivel 2. Instalación singular.

Instalación al aire libre o en edificio singular, con posibilidad de albergar otros usos normalmente terciarios y sin limitación en la superficie de parcela.

#### Artículo 3.

#### Condiciones particulares de los locales de espectáculos o reunión.

Todos los locales de reunión deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

1º. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas condiciones que le sean de aplicación del uso comercial y sus instalaciones las condiciones de los usos industriales.

En cumplimiento del Decreto 72/1992 (sobre normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte), contarán con dos servicios sanitarios, de los que uno al menos estará adaptado para personas con minusvalías.

2º. Asimismo las condiciones de accesos y de seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente de espectáculos que le sean de aplicación.

3º. Ningún establecimiento nuevo existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios con usos de viviendas, ruidos vibraciones o cualquier otra afección entre las 23 horas y las 7 horas, con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de talleres compatibles con vivienda.

4º. Queda expresamente prohibido, en edificios con uso de vivienda, la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas o similares.

5º. Los locales de espectáculos o reunión deberán cumplir rigurosamente las determinaciones del Reglamento de Espectáculos y de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

6º. En los niveles 2 y 3, cuando dispongan de sótano o semisótano anexo al local principal, no podrá tener una superficie mayor que éste último, cuando esté abierto al público, la zona de contacto será al menos el 50% de la superficie del sótano. Estarán unidos mediante escalera y otros huecos. Se denomina zona de contacto a la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincide con la de la planta inferior. Por lo

6 FEB. 2004



menos el 15% de la zona de contacto deberá corresponderse con huecos y escaleras entre ambas plantas. La superficie de, al menos, uno de los huecos habrá de ser superior a 15 m<sup>2</sup>, siempre que no exceda del 15% obligatorio.

7º. Los café-bares, restaurantes, pubs y similares dispondrán de un recinto cerrado de, al menos, 1,5 m<sup>2</sup> de superficie útil, destinado a la acumulación y almacenamiento en contenedores homologados, de los deshechos y residuos que produzcan.

#### Artículo 4.

#### Condiciones de las instalaciones singulares de espectáculos o reunión.

1º. Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones propias del uso de Locales de Espectáculos o Reunión, a la totalidad de la instalación o parte de él que tenga éste uso, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan por la actividad que se desarrolle.

2º. Las fachadas de los edificios de espectáculos o reunión respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios de la zona en donde se encuentren, siempre que técnicamente sea posible.

3º. Las actividades del Nivel 1 podrán establecerse en áreas públicas, como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del ayuntamiento. En éste caso no se autorizarán instalaciones o edificios con carácter permanente.

Para evitar posibles molestias, la autorización del uso de terraza al aire libre en la tipología de viviendas "cármenes" o similares, se establecen las siguientes limitaciones a la actividad de Terraza al aire libre:

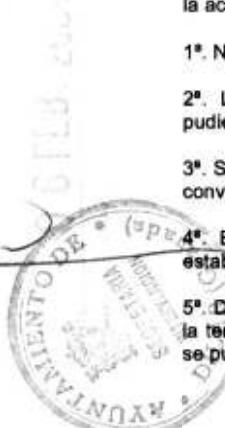
1º. No se autorizará instalación de equipo de reproducción musical.

2º. La superficie mínima de parcela, deducida la edificación será de 300 m<sup>2</sup>, no pudiéndose destinar al uso de terraza más del 25% de esta superficie.

3º. Se colocarán pantallas acústicas vegetales que absorban el posible ruido debido a las conversaciones de los usuarios.

4º. El horario de cierre será a las 24 horas, salvo que el organismo competente establezca otra cosa.

5º. Deberá comunicarse al Área de Tráfico y Transportes la pretensión de instalación de la terraza, por si con ella se produjera acumulación de tráfico rodado en la zona que no se pudiera absorber, lo que conllevaría la denegación de la licencia.





ANEXO III  
ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA INSTALACIÓN Y  
FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES DE RADIOCOMUNICACIÓN.



Gómez de los Reyes  
Arquitectos Asociados

200

**DÍLAR**

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA. EXCELENTESSIMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 3.1.1.

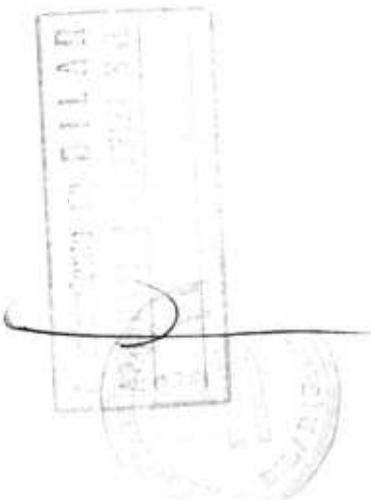
El objeto de esta ordenanza es regular las condiciones a las que se están sometiendo la instalación y el funcionamiento de las instalaciones de radiocomunicación en el municipio de Dílar para que su implantación produzca la menor ocupación del espacio, el menor impacto visual y medioambiental y preserve el derecho de los ciudadanos de mantener unas condiciones de vida sin peligro para su salud.

### Artículo 3.1.2.

Las normas de la presente Ordenanza se aplicarán por analogía a los supuestos que no están expresamente regulados y que, por su naturaleza, están comprendidos en su ámbito de aplicación.

### Objeto.

### Analogía.



## CAPÍTULO SEGUNDO.

## PROGRAMA DE DESARROLLO.

### Artículo 3.2.1.

Sometimiento al programa.

Las instalaciones de radiocomunicación (como pueden ser las estaciones base, las antenas, sus elementos auxiliares de conexión y otros elementos técnicos necesarios) estarán sujetos a la previa presentación por parte de las diferentes operadoras de telecomunicaciones al Ayuntamiento de un programa de desarrollo del conjunto de toda la red dentro del término municipal.

### Artículo 3.2.2.

Contenido del programa.

El programa tendrá que especificar los siguientes elementos:

- a.) Esquema general de la red con indicación, en su caso, de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.
- b.) Implantación de estaciones base, antenas de telefonía móvil y otros elementos de radiocomunicación.
- c.) Estaciones base y antenas: nombre, zona de ubicación, cobertura territorial, potencia, frecuencias de trabajo y número de canales.
- d.) Justificación de la solución técnica propuesta en el municipio.
- e.) Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.

### Artículo 3.2.3.

Presentación del programa.

La presentación del Programa de Desarrollo se hará por duplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud con los requisitos formales de carácter general que determina la Ley 30/1992, de 28 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### Artículo 3.2.4.

Plazo de Presentación.

El plazo de presentación de este Programa de desarrollo se computa a partir de la fecha de entrada en vigor de esta norma.

Para el caso de la red ya existente, se dará un plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de esta norma.

**Artículo 3.2.5.****Actualización y Modificación del Programa.**

Las operadoras deberán presentar, cuando así lo requiera el Ayuntamiento y, en su caso, el Departamento competente en materia medioambiental de la Junta de Andalucía, el Programa de desarrollo actualizado. Cualquier modificación al contenido del Programa deberá de ser comunicada de oficio al Ayuntamiento y al Departamento competente en materia medioambiental de la Junta de Andalucía. Esta modificación del Programa deberá cumplir el trámite de información pública.

**Artículo 3.2.6.****Seguro de responsabilidad Civil.**

Junto al programa la operadora deberá presentar un seguro de responsabilidad civil que cubra de manera ilimitada posibles afectaciones a los bienes o a las personas. Este seguro cubrirá cada instalación, y no podrá ser un seguro genérico en la totalidad de las mismas.

**Artículo 3.2.7.****Solicitud de licencia.**

A partir de la fecha de registro del Programa, las operadoras podrán presentar las correspondientes solicitudes de licencia.

**CAPÍTULO TERCERO.****LIMITACIONES DE INSTALACIÓN.****Artículo 3.3.1.****Limitación en la instalación.**

Las instalaciones de radiocomunicación deberán utilizar aquella tecnología disponible en el mercado que comporte el menor impacto ambiental, visual y sobre la salud de las personas.

**Artículo 3.3.2.****Compartición de emplazamientos.**

- a.) El Ayuntamiento de manera justificada por razones urbanísticas, medioambientales o paisajísticas, y dando audiencia a los interesados, establecerá la obligación de compartir emplazamiento por parte de diferentes operadoras, de acuerdo con los Programas de desarrollo propuestos.
- b.) En todo caso, la obligación de compartir puede desestimarse si las operadoras justifican la imposibilidad técnica o el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre la salud del uso compartido puede ser superior al de instalaciones de radiocomunicación que se pretendan instalar separadamente.
- c.) En el caso de uso compartido, el coste del uso compartido deberá ser asumido íntegramente por las empresas operadoras de servicios de radiocomunicación. En caso de desacuerdo entre las operadoras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de arbitraje si así lo consideran oportuno las operadoras; en caso contrario se establecerá lo que determina la normativa aplicable.

**Artículo 3.3.3.****Compatibilidad con el entorno.**

Se limitan la autorización de aquellas instalaciones de radiocomunicaciones que nos resulten compatibles con el entorno por provocar un impacto visual, medioambiental o de salubridad no admisible. Así mismo, se deberán establecer las acciones de mimetización y armonización con el entorno que sean necesarias.

**Artículo 3.3.4.****Edificios y conjuntos protegidos.**

Se limitarán las instalaciones de radiocomunicación en edificios o conjuntos protegidos si no se justifica su necesidad y se incorporan las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.

Se limitará también estas instalaciones en la proximidad de centros educativos, parques públicos, centros sanitarios o geriátricos, espectro de la población más propensa a resultar afectada en su salud.



### ANEXO III: ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES DE RADIOCOMUNICACIÓN

**Artículo 3.3.5.****Zonas urbanas o urbanizables.**

La ubicación de la instalación no podrá autorizarse en un radio menor de 200 m. del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

En todo caso, para protección preventiva de la salud pública, el valor máximo de inmisión electromagnética medido en unidades de densidad de potencia del Campo Electromagnético, en zonas urbanas o urbanizables será de 1 mW/m<sup>2</sup> (millWatio/m<sup>2</sup>), lo que es lo mismo 0,1 microwatio/cm<sup>2</sup>.

**CAPÍTULO CUARTO.****TRAMITACIÓN.****Sección 1º. Licencia Urbanística****Artículo 3.4.1.**

**Requisitos para la petición y tramitación de las solicitudes de licencias urbanísticas para las instalaciones de radiocomunicación en suelo no urbanizable.**

- a) La licencia urbanística solamente se podrá otorgar una vez presentado el programa de desarrollo de instalaciones regulado en el artículo 3.2.1 de la presente ordenanza y siempre que aquella se ajuste a sus previsiones o a las progresivas actualizaciones.
- b) La documentación que se acompañará a la solicitud, de la cual se adjuntarán tres copias, se presentará al Registro General del Ayuntamiento. Esta documentación irá acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias que determinen las Ordenanzas Fiscales Municipales correspondientes.

El contenido de la documentación será el que se especifica en los artículos siguientes.

**Sección 2º. Proyecto****Artículo 3.4.2.****Competencia y contenido**

El proyecto de la instalación debe ser realizado por técnico competente.

El contenido del proyecto debe ser el siguiente:

- a.) Datos de la empresa.
  - Denominación social y NIF.
  - Dirección completa.
  - Representación legal.
- b.) Proyecto básico, redactado por una persona técnica competente, con la información suficiente sobre:
  - Descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones y el tipo y la magnitud de estas.
  - Incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado.
  - Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

06 FEB. 2004



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

**ANEXO III: ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA INSTALACIÓN Y  
FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES DE RADIOCOMUNICACIÓN**

**203**

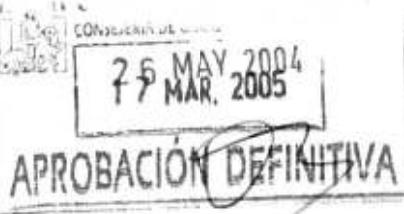
**DÍLAR**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Las técnicas de prevención y control de emisiones de radiación no ionizante.  
 - Los sistemas de control de las emisiones.

c.) Datos de la instalación:

1. Hoja donde se señalen las características técnicas de las instalaciones. En todo caso se deben hacer constar los datos siguientes:
  - Altura del emplazamiento.
  - Áreas de cobertura.
  - Frecuencias de emisión, potencias de emisión y polarización.
  - Modulación.
  - Tipos de antenas a instalar.
  - Ganancias respecto a una antena isotrópica.
  - Ángulo de elevación del sistema radiante.
  - Abertura del haz.
  - Altura de las antenas del sistema radiante.
  - Densidad de potencia (microw/cm<sup>2</sup>).
2. Plano de emplazamiento de la antena expresado en coordenadas UTM, sobre cartografía de máximo 1:2000 con cuadrícula incorporada. En el plano se han de grafilar las infraestructuras que tengan incidencia sobre la evaluación ambiental.
3. Plano a escala 1:200 que exprese la situación relativa a los edificios colindantes.
4. Certificado de la clasificación y calificación del suelo que ocupa la instalación según el planteamiento urbanístico vigente.
5. Planos a escala adecuada que expresen gráficamente la potencia isotrópica radiada equivalente (PIRE) máximo en W en todas las direcciones del diseño.
6. Justificación técnica de la posibilidad de uso compartido de la infraestructura por otras operadoras.



### Sección 3<sup>a</sup>. Memoria.

#### Artículo 3.4.3.



El contenido de la memoria deberá ser el siguiente:

a) Los cálculos justificativos de la estabilidad de las instalaciones desde un punto de vista estructural y de fijaciones al edificio con los planos constructivos correspondientes.

#### Contenido.

## CAPÍTULO QUINTO.

## PROCEDIMIENTO.

### Artículo 3.5.1.

### Falta de documentos.

La falta de cualquiera de los documentos establecidos en los artículos 3.4.1., 3.4.2., 3.4.3., de esta Ordenanza deberá de ser solucionada en término de 10 días a partir de la notificación que sobre estos defectos emita el Ayuntamiento al interesado. La omisión de presentación de la información requerida en el plazo citado comportará la desestimación de la solicitud, previa la resolución que se dicte al efecto. Esta resolución agota la vía administrativa.

### Artículo 3.5.2.

### Fecha de inicio.

La fecha de inicio del procedimiento administrativo a efectos del cómputo del plazo para resolver será la fecha de entrada al Registro de la solicitud o de la subsanación, en su caso.

### Artículo 3.5.3.

### Informe

- a) Las solicitudes de licencia para la instalación de elementos de radiocomunicación serán sometidas a informe de los técnicos municipales de medio ambiente, urbanismo e industria. El Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración de entes supramunicipales o de los técnicos que estime oportunos.
- b) El técnico de medio ambiente emitirá su informe en un plazo máximo de 15 días manifestando la conformidad o no de la documentación técnica a la normativa aplicable y como conclusión si el informe es favorable o desfavorable a la concesión de la licencia. El informe desfavorable deberá concretar la subsanabilidad o insubsanabilidad de las deficiencias observadas en el expediente. Se otorgará al solicitante un plazo de 10 días para que soluciones la deficiencia.

### Artículo 3.5.4.

### Audiencia al interesado.

Deficiencias insubsanables a subsanables no subsanadas dentro de plazo. Si el informe desfavorable de los servicios municipales se fundamentara en deficiencias insubsanables o si tratándose de deficiencias subsanables no hubieran estado subsanadas en el plazo establecido al efecto, se otorgará al interesado un plazo de audiencia de 20 días, previo a la resolución denegatoria, para que pueda alegar lo que crea oportuno y aportar los documentos y justificaciones que considere convenientes.

### Artículo 3.5.5.

### Transcurso del plazo de audiencia.

Transcurrido el plazo de audiencia, a la vista de las alegaciones formuladas, en su caso, y del informe que sobre las mismas haya emitido el responsable técnico municipal – informe que debe que realizarse en un plazo de 10 días- se estimarán las alegaciones y seguirá el trámite, si procediera, o por el contrario, se desestimarán las alegaciones y se denegará la licencia.

### Artículo 3.5.6.

### Obligación de revisar.

Al objeto de asegurar la adaptación de las instalaciones de radiocomunicación a las mejores tecnologías existentes en cada momento en lo que se refiere a minimización del impacto visual y ambiental o a la modificación sustancial de las condiciones del entorno que hagan necesario reducir ese impacto, la licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento para la instalación de elementos de radiocomunicación determinarán la obligación por parte de las operadoras de revisar las instalaciones transcurrido el plazo de dos años desde la fecha de licencia de su última revisión. Las entidades colaboradoras de la Administración debidamente acreditadas podrán realizar la revisión. Los criterios para esta revisión se fundamentarán en la eventual existencia de nuevas tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual y ambiental.

Así mismo, la publicación de nuevos estudios contrastados que exijan la eliminación o el desplazamiento de la instalación por razones de salud pública supondrán la clausura de la misma en un plazo máximo de seis meses.

### Artículo 3.5.7.

### Órgano competente.

El órgano competente para la resolución de la concesión de la licencia es el alcalde, además de las delegaciones oportunas que se produzcan.

### Artículo 3.5.8.

### Plazo de resolución.

La resolución concediendo o denegando la licencia urbanística debe dictarse en el plazo de dos meses, computado desde el día siguiente hábil al del inicio del procedimiento, según establece el artículo 3.5.2. de esta Ordenanza. El cómputo del plazo de resolución quedará en suspenso durante el plazo que se conceda al interesado para solucionar deficiencias según establece el 3.5.3. de esta Ordenanza. Este plazo de suspensión no podrá exceder de tres meses. En cualquier caso, tanto las denegaciones como las concesiones de licencia deben comunicarse explícitamente a la operadora.

Artículo 3.5.9.

Requisitos para la petición y tramitación de las solicitudes de licencia urbanística para las instalaciones de radiocomunicación en suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento deberá trasladar el expediente al órgano de la Junta de Andalucía competente en la materia. El Ayuntamiento emitirá un dictamen sobre las solicitudes de licencia en suelo no urbanizable y lo remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo, y en él hará constar todo lo referido al impacto o afectación de la instalación sobre el medio y la proximidad a viviendas o zonas habitadas. El informe será negativo si no se cumplen, como mínimo, las distancias exigidas para las instalaciones al suelo urbanizable.

## CAPÍTULO SEXTO. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA PARA REDUCIR EL IMPACTO AMBIENTAL DE LAS INSTALACIONES DE RADIOCOMUNICACIÓN.

Artículo 3.6.1.

Conservación y seguridad de las instalaciones.

- I. Los titulares de las licencias y de las concesiones se encargarán que éstas se mantengan en perfecto estado de seguridad y conservación.
- II. Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicarán a los titulares de la licencia para que en un plazo de quince días a partir de la notificación del a irregularidad adopten las medidas oportunas. Cuando existan situaciones de peligro para las personas o los bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata, de acuerdo con lo que dispone la normativa urbanística.
- III. El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos al estado anterior a la instalación de los mismos, el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación en el supuesto cese definitivo de la actividad o de los elementos de la misma que no se utilicen.

Fianza.

Artículo 3.6.2.

El Ayuntamiento podrá reclamar una fianza en concepto de garantía de asunción de los riesgos correspondientes por parte de las operadoras.

## CAPÍTULO SEPTIMO.

## RÉGIMEN SANCIONADOR.

### Artículo 3.7.1.

Cuando no se disponga de la preceptiva licencia municipal, se adoptarán las medidas oportunas, a fin de restablecer la legalidad infringida, según lo que establece la Normativa urbanística general. Por otra parte, y para las cuestiones que afecten al impacto en el medio ambiente, será de aplicación el régimen sancionador de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

### Ausencia de licencia.

## CAPÍTULO OCTAVO.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

1. Las instalaciones de radiocomunicación móvil con licencia concedida antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza y que causen un impacto medioambiental, visual o de salubridad no admisible según los criterios establecidos en la presente Ordenanza, deberán clausurarse en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza.
2. Se incorporarán a las exigencias de la normativa aquellos estudios contrastados realizados por entidades integradas en el estudio encargado por la Organización Mundial de la Salud sobre efectos de las radiaciones no ionizantes.



ANEXO IV  
CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA UBICACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y  
FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES



La actividad industrial lleva asociada, en suma, una problemática como consecuencia de tres tipos de impactos sobre el medio ambiente estrechamente relacionados:

- Impactos de localización provocados por la ocupación y transformación de una parte del territorio.
- Impactos derivados de la obra urbanizadora.
- Impactos de funcionamiento del propio Polígono o de la actividad (industrial y/o terciaria) que en él se desarrolla.

Por ello en la ubicación, diseño, construcción y funcionamiento de los Polígonos Industriales se deberán tener en cuenta las Medidas Ambientales que a continuación se recogen:

## CAPÍTULO PRIMERO. EJECUCIÓN DEL VIARIO.

- En la medida de lo posible debe reducirse la remoción de cubierta vegetal adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

- Independientemente de la elección de viarios representativos en forma de bulevar, por ejemplo, los anchos de calzada deben oscilar entre los 3,50 m y 5,00 por carril. En caso de incluir medianas, es recomendable proyectarlas de modo que puedan ser rebasadas por los vehículos pesados en sus giros para acceso a parcelas.

En cuanto a los radios del bordillo en esquinas, la circulación de vehículos articulados o de tres ejes exige valores superiores a los 14 m para acomodarse a la rueda interior trasera.

- El tránsito peatonal requiere dimensiones -de los acerados de amplitud suficiente, debido tanto a las infraestructuras (abastecimiento de agua, gas, alumbrado público, telecomunicaciones y red eléctrica de baja o media tensión) que deben alojar; como por el mobiliario urbano (papeleras, contenedores, cabinas telefónicas, arbolados, directorios, bancos, etc.) que junto a los báculos del alumbrado se sitúan en los itinerarios peatonales.

Por este motivo, un ancho mínimo de acerado de 2,50 m debería permitir la circulación peatonal. Si, como es aconsejable, se proyecta arbolado en alcorques ancho de la acera no debe de bajar de 3 m, para evitar la influencia radicular en las canalizaciones.

- El estándar legal vigente como dotación de plazas para aparcamiento podría no ser suficiente para atender la creciente demanda; máxime si se tiene en cuenta la terciarización de los polígonos industriales, frecuentemente orientados al comercio minorista. Por ello deberá valorarse la posibilidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento.

Respecto al estacionamiento de camiones y otros vehículos pesados, durante el día o la noche, es primordial que los espacios destinados reúnan condiciones de seguridad, de cara a la vigilancia de las cargas y de los propios vehículos. La falta de previsión de estos ámbitos puede traducirse en ocupaciones inadecuadas de las vías, degradando en cierta medida la imagen visual del polígono.

- La planificación de los sentidos de circulación, capacidad de absorción de las vías, aparcamientos, conexiones con el resto del ámbito, tipos de firme, etc., deben ser el resultado de un estudio de tráfico que deberá incorporarse al documento de Aprobación Provisional.



## CAPÍTULO SEGUNDO. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

- Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteara una red y aljibe común para dicha finalidad a la que podría conectarse cada parcela.
- Antes de la aprobación de los Proyectos de urbanización, deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo.

## CAPÍTULO TERCERO. RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y VERTIDO.

- Se deberán valorar las ventajas de ejecutar una red separativa para pluviales y residuales. En caso de redes unitarias se impone el correcto dimensionamiento del aliviadero en el vertido a la estación depuradora.

Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.

Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

- Todas las actividades e industrias, deberán cumplir las características mínimas de vertido que establece el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de Julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas. Cualquier actividad que supere los límites de vertido y saneamiento establecidos en dicha Ley, quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrán tomar muestras.

- La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

- El Ayuntamiento deberá justificar que la gestión de los Residuos Sólidos Urbanos del polígono industrial se someterá a lo previsto por el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada y los residuos que tengan la consideración de inertes, les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental y demás normativa de residuos.

- Cualquier residuo tóxico que pueda generarse en alguna actividad industrial en el municipio, debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- Ley 20/86, de 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 333/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley 20/86.
- Real Decreto 925/97 de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento anterior.
- Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

6 FEB. 2004



- Real Decreto 1481/01, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero.

## CAPÍTULO CUARTO. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO. ENERGÍAS ALTERNATIVAS.

Es sobradamente conocido que las energías renovables tienen un menor impacto medioambiental que las diferentes opciones de producción eléctrica. En consecuencia, la implantación de dichas tecnologías, además de contribuir a la reducción del agotamiento de los recursos no renovables, representa una opción mucho más respetuosa con el medio, tanto en los procesos de consumo final, como en los de generación de energía eléctrica a partir de fuentes fósiles.

La utilización de energía solar pasiva (orientación, ventilación cruzada, vegetación, etc.) y aprovechando la energía solar directa, permitirá lograr niveles óptimos de confort con consumos energéticos mínimos en el diseño de edificios. En la misma línea puede ser interesante promocionar el empleo de biomasa en caso de calderas para producción de calor industrial.

En relación con el alumbrado urbano, la consideración de requisitos medioambientales se traduce en la elección de lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión al emitir prácticamente en una estrecha línea del espectro, dejando limpio el resto del mismo. A la reducción de la contaminación lumínica, se une la eficacia de dichas lámparas.

Proyectando los alumbrados con niveles de iluminación necesarios (sin excesos) el consumo eléctrico se reduce considerablemente. Además, se evita el efecto mimético de Polígonos vecinos multiplicando innecesariamente el consumo energético con la consiguiente disminución de su efecto contaminador.

Finalmente, la adopción de medidas reductoras de flujo lumínico a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

En relación con el alumbrado urbano dentro del polígono y los sistemas de alumbrado de las instalaciones del mismo, deberá establecerse un sistema de alumbrado que reduzca la contaminación lumínica del polígono, (a través de la elección de lámparas especiales (vapor de sodio) o consumo eléctrico reducido, adopción de medidas de reducción del flujo lumínico, etc.).

## CAPÍTULO QUINTO.

## JARDINERÍA.

Deberá aprovecharse el desarrollo del planeamiento para proyectar las actuaciones con criterios medioambientales. La ordenación resultante contemplará la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, seleccionando cuidadosamente los ejemplares autóctonos.

Serán también las Ordenanzas del planeamiento parcial o especial las encargadas de recomendar aquellas especies más adecuadas para los fines pretendidos según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

Además, el Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medio ambientales:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.).
- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

De igual modo otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones de las distintas plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, fondos, alineaciones, etc.) y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.

Al mismo tiempo corresponde al planeamiento de desarrollo regular la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

### Actuaciones previas a la plantación

- Exigir que el suministro venga acompañado de una guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica, etc.
- Replanteo de las zonas ajardinadas o a plantar.
- Contratar empresas de jardinería, perfectamente con SGMA implantado.

### Actuaciones durante las plantaciones

- Realizar la plantación de árboles y arbustos durante la parada vegetativa.
- Evitar la plantación en suelos helados o encharcados, en caso de fuertes vientos o temperaturas muy elevadas.
- Hacer el hoyo tan ancho y profundo como la raíz del cepellón.
- Extraer la planta del contenedor o del cepellón en el mismo momento de la plantación.
- No arrastrar ni girar la planta una vez está colocada.
- Regar con frecuencia, preferentemente a primera hora de la mañana y última de la tarde.
- Apuntalar los pies para evitar daños por causa del viento.

Durante las operaciones de mantenimiento

- Mejorar la eficacia de la fertilización con dosificaciones adecuadas.
- Evitar la fertilización si hay riesgos de lluvias o tormentas.
- Evitar la utilización de formas amoniacales o nítricas, procurando fertilizantes de liberalización lenta, como formulaciones de urea polimerizada, compost y desechos nitrogenados.
- Adecuar el riego a las necesidades de las distintas plantas.
- Utilizar tutores.

## CAPÍTULO SEXTO. PARÁMETROS REGULADORES.

La organización interna de la parcela debería partir de ocupaciones máximas de parcela no superiores al 60%, lo que en caso de tipología aislada se puede traducir en retranqueos de 6 m en fachada y de 3 m en el resto de linderos. Estas condiciones facilitan además el cumplimiento de los recomidos de evacuación exigidos por la NBE-CPI/96.

El destino de la zona no edificable a ajardinamiento y plazas de aparcamiento para visitas, sin perjuicio de la construcción de sótanos, y zonas de carga o descarga, deberán resolver los problemas que estas actividades crean cuando no están previstas, evitando así la ocupación de la vía pública.

El caso de las parcelas en esquina requiere un tratamiento especial. Si la tipología implantada es de edificación adosada, se puede producir un efecto negativo al aparecer una pared medianera de fachada lateral, (salvo que se remate la manzana con zona verde). La solución podría pasar por prever edificios aislados en las esquinas, ya sea para el uso industrial o terciario.

La posibilidad de grandes superficies comerciales, de] comercio minorista o de espacios de ocio y restauración en los nuevos Polígonos Industriales exige que las Ordenanzas de los planes de desarrollo fijen el estándar correspondiente holgadamente, en beneficio de la propia actividad y del funcionamiento del propio polígono.



## CAPÍTULO SEPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones debe orientarse a la consecución de soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

Estrechamente relacionada con esta intención está la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes, una vez abandonados los viejos patrones de tipología anodina, huérfanas de la más mínima preocupación estética, enriquezcan el espacio y, con él, la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles ten-noestables reforzados con fibra de vidrio, ten-noplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

Motivos estéticos reclaman también la previsión de espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su desplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

También corresponde a las Ordenanzas la ordenación de la publicidad estética, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual a que da lugar la falta de normativa adecuada.

Finalmente, se evitará la su utilización de solares sin construir como vertederos.

## CAPÍTULO OCTAVO. ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.

En este sentido se deben desarrollar y favorecer aquellos elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta (aprovechamiento activo o pasivo) y fácilmente integrables, de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales.



## ANEXO IV. CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA UBICACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES

## CAPÍTULO NOVENO.

## MATERIALES.

La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento adecuado de los edificios y en su gasto energético.

También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes que intervienen en la construcción para potenciar la utilización de materiales reciclados.

De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.

Por todo ello, se favorecerá la utilización de:

- Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según propugna la instrucción 0. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo)
- Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.
- Materiales locales Maderas con certificado forestal
- Productos con etiquetado ecológico.

No se utilizarán:

- Compuestos de CFC, CHCL
- Productos clorados
- Componentes tóxicos
- Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible
- Compuestos de amianto

## CAPÍTULO DECIMO. ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

No obstante, la propia legislación urbanística indica que serán los promotores, integrados en una Entidad de Conservación, los que queden sujetos a dicha obligación, "cuando así se imponga por el Plan de Ordenación ....."

Es decir, el Ayuntamiento dispone de medios legales para condicionar la aprobación de Plan Parcial a las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, entre los que cabe imponer la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación. Lo mismo ocurre con la aprobación de un Proyecto de Urbanización que desarrolle un Plan Parcial en el que se encomienda al promotor la conservación, traspasando este deber a la Entidad correspondiente que se habrá de constituir. En ella habrán de integrarse los propietarios cuando así se imponga por el planeamiento. Entre sus fines se encuentra:

- La conservación de las obras de urbanización
- El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos

La conveniencia de la obligación de construir una Entidad de Conservación surge ante las dificultades presupuestarias de las haciendas locales para hacer frente a los costes que dicha conservación y mantenimiento representan y, a la ineludible necesidad de evitar la degradación de los Polígonos Industriales que se promuevan desde la Administración o a iniciativa de particulares.



## CAPÍTULO UNDÉCIMO.

## REDUCCIÓN EN ORIGEN DE LA CONTAMINACIÓN.

Teniendo en cuenta que la generación de residuos y emisiones a la atmósfera son los principales aspectos medioambientales, los esfuerzos de minimización deben orientarse en esa dirección.

Consecuentemente, es preciso disponer de distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este cometido para facilitar así su segregación y evitar la mezcla de residuos asimilables a urbanos con los residuos peligrosos.

Asimismo, una correcta gestión de los envases y embalajes disminuyendo su tamaño, por ejemplo, permitirá un almacenamiento ordenado.

En cuanto a los planes de inspección y de mantenimiento de los vehículos y maquinaria, contribuirán a reducir o eliminar:

- Los derrames y pérdidas de aceite con la consiguiente contaminación de los suelos
- La extracción y almacenamiento de aceite de los vehículos y maquinaria Neumáticos usados
- Las averías y con ellas, las piezas defectuosas y envases de las que se implantan

Respecto a la emisión de gases de combustión de los tubos de escape, se debe limitar el funcionamiento, manteniendo los motores en marcha sólo cuando se están llevando a cabo las operaciones, adoptando las medidas para garantizar el buen estado de los vehículos a través de los planes de inspección correspondientes.

Finalmente, para control de polvo producido durante los movimientos de tierra se impone el riesgo sistemático y, en caso de transporte de materiales, su cubrición total y eficaz, según disponen el Real Decreto 13/1992, de 17 de enero por el que se aprobó el Reglamento General de Circulación.

## CAPÍTULO DUODÉCIMO.

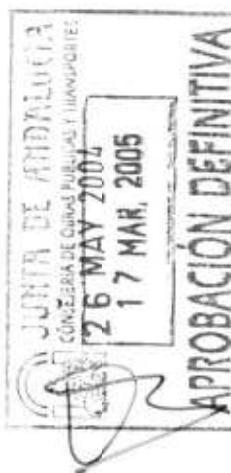
## ADOPCIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS.

Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:

- Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.
- Programar las operaciones para entre otros fines, minimizar el tiempo de desprotección y pérdida de suelo.
- Señalización de yacimientos arqueológicos inventariados. Señalización de canalizaciones en predios sirvientes.
- Delimitar los árboles y demás plantaciones a preservar (no utilizar pinturas sobre el tronco, utilizar en cambio, cintas plásticas señalizadoras).
- Identificar los lugares donde serán trasplantados los árboles que deben conservarse una vez arrancados.
- Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, Ayuntamientos, etc.)
- Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y destino Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos
- Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen
- Mantener los vehículos de tracción mecánica y resto de maquinaria en buen estado de funcionamiento.
- Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.
- Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo. En concreto, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y, consiguientemente, los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento
- Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines
- Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acoplará para su utilización posterior.
- Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.
- Riesgo sistemático para control del polvo.
- Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a vial o aparcamiento. Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/ orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.
- Iniciar la plantación durante la fase de urbanización primaria para dar tiempo a su crecimiento y aclimatación, consiguiendo antes su tamaño y forma definitiva.
- El tráfico de maquinaria pesada que se produce en la fase de construcción de polígonos industriales, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando para ello trazados que las circunvalen y contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se facilitará una circulación fluida al atravesar las

citadas poblaciones, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.





## CAPÍTULO DECIMOTERCERO. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS AMBIENTALES A TENER EN CUENTA EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES.

### Consideraciones iniciales

Para ejecutar correctamente las obras de urbanización, según criterios técnicos y ambientales, será preciso contar con:

- Proyecto de Urbanización.
- Estudio de seguridad y salud.
- Planificación.
- Adoptar las medidas protectoras y correctoras incluidas en la Declaración de Impacto ambiental o las que la protección del medio ambiente requiera.
- Empresas constructoras sensibilizadas con los problemas medioambientales o, preferiblemente, que cuenten con un Sistema de Gestión Medioambiental.

### Aspectos medioambientales asociados al funcionamiento del Polígono

Las actividades de mantenimiento y conservación permiten, básicamente:

- Prolongar la vida útil de las edificaciones, infraestructuras, equipos mecánicos e instalaciones, jardinería y mobiliario urbano.
- Evitar impactos medioambientales derivados de un funcionamiento incorrecto.
- Evitar la degradación del espacio productivo por falta de conservación y mantenimiento.
- Intervenir antes de que el coste de la reparación o de la corrección de la avería o, en su caso, del impacto sea demasiado elevado.
- Evitar consumos inútiles de energía, agua, etc.
- Minimizar costos.

Para ello se imponen controles periódicos de las redes, equipos mecánicos e instalaciones:

#### Red de abastecimiento de agua

- Se dispondrá de un plano de la red realmente instalada con señalización de sectores, identificados todos los elementos de la instalación.
- Cuando se efectúe cualquier reparación, se aislará y vaciará previamente el sector donde se sitúe la avería, cerrando las llaves de paso que lo definen y abriendo las de los desagües. Efectuada la reparación se procederá a su limpieza.
- Cada dos años se realizará un examen de la red para detectar y eliminar posibles fugas, actuando por sectores según el siguiente proceso.

- Se cerrarán todas las llaves de paso que definen un sector excepto una, instalando un medidor de caudal en el punto en el que el sector quede conectado al resto de la red.
- La medición del caudal en dicho punto se efectuará en la hora de menor consumo.
- Si el caudal del medidor fuese superior al previsible en función de los consumos conocidos se rastrearía con un detector de fugas.
- Se repararán las averías encontradas, limpiando y desinfectando el sector.
- Transcurridos quince años de la primera instalación, se procederá a la limpieza de los sedimentos e incrustaciones producidos en el interior de las conducciones.

- Será necesario un estudio de la red siempre que se produzcan modificaciones del siguiente alcance.
  - Incremento del consumo sobre el previsto en más de un 10%
    - Variación de la presión que produzca una caída de la cota piezométrica disponible por debajo de la mínima calculada
    - Disminución del caudal de alimentación disponible superior al 10% del previsto
- Una vez al año se limpiarán las arquetas, accionando las llaves y válvulas comprobando el funcionamiento de los mecanismos. Si se observan fugas o averías se realizarán las reparaciones precisas y se repondrán los elementos deteriorados.
- Una vez al año se comprobará el funcionamiento los hidratantes, realizando las reparaciones o reposiciones necesarias.

#### Red de alcantarillado

- Se dispondrá de un plano de la red realmente instalada con señalización de sectores, identificados todos los elementos complementarios de la red: pozos, sumideros, acometidas, cámaras de descarga, aliviaderos, etc.
- Se ampliarán cada tres meses los imbornables y sumideros, reponiendo los elementos de cubrición en caso de rotura o falta.
- Se reconocerán cada seis meses los elementos de pozos de registro o resalto reponiéndolos en caso de rotura o falta.
- Cada dos años se realizará un examen de la red para detectar y eliminar posibles fugas, vertiendo agua en los sumideros y pozos de registro de cabecera o, mediante cámara de descarga si existiesen, y verificando el paso correcto de los pozos aguas abajo. También se comprobarán juntas.
- Si se observan fugas o averías se realizarán las reparaciones precisas.

#### Red de alumbrado público

- Se dispondrá de un plano de la estación realmente ejecutada con identificación de todos los elementos de la misma.
- Se efectuará una limpieza cada año de lámparas y luminarias.
- Las lámparas se reemplazarán según un plan de reposición en función de factores económicos.
- Durante los trabajos de limpieza y mantenimiento, estos se realizarán sin tensión en las líneas, verificándose esta circunstancia con un comprobador de tensión.

#### Estación depuradora

- Se dispondrá de un plano de la estación realmente ejecutada con identificación de todos los elementos de la misma: Equipos e instalaciones.
- Cada año se someterán a diferentes revisiones cada uno de los equipos que constituyen la depuradora.
- Se corregirán y repondrán piezas y sistemas de control. Se limpiarán rejillas, cintas, reactores, etc.

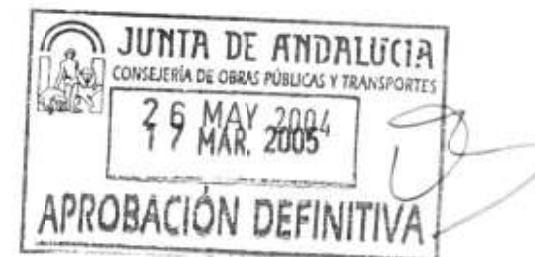
#### Jardinería

- Inventario de los árboles plantados ya que muchas plagas y enfermedades son específicas de ciertas especies.
- Entre las labores a realizar figuran:
  - Fertilización de los árboles en otoño, época en la que los sistemas radiculares están desarrollándose afectivamente.
  - Fertilización de tapizantes cespitosos.
  - Poda para renovación de ramas envejecidas, creación de nuevas ramas, reducción de necesidades de riego, etc. evitando también problemas de accidentes por roturas.
- Los tratamientos fitosanitarios para el césped deben tener en cuenta las recomendaciones de los distribuidores o fabricantes en lo que a mezcla, aplicación y calibrado se refiere.

Se contratará personal especializado en productos fitosanitarios para evitar los posibles impactos ambientales derivados de las deficiencias en los métodos de aplicación, condiciones inadecuadas para su almacenamiento

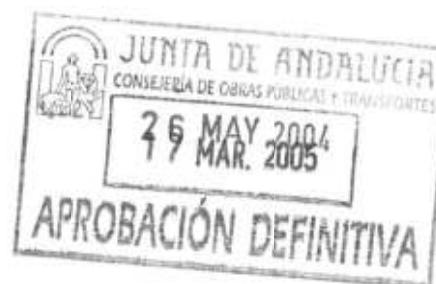
#### Protección contra incendios

Toda actividad que se implante en los Polígonos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.





ANEXO V  
DETERMINACIONES AMBIENTALES PARA EL PLANEAMIENTO DE  
DESARROLLO



## CAPÍTULO PRIMERO CONDICIONES REFERENTES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

### Artículo 6.1.1.

### Red viaria y aparcamientos.

1. En el Planeamiento de desarrollo deberán tenerse en cuenta los viales ya existentes, la anchura de los mismos y los nudos y enlaces, de tal forma que la creación y ubicación de los nuevos viales y sus correspondientes enlaces sean en la menor medida posible viales de nueva creación.
2. Los viales existentes y los de nueva creación deberán adaptarse tanto en la anchura como en el sentido de la circulación, al aumento del volumen de tráfico y a las características de este (vehículo privado y vehículos comerciales tales como furgonetas, camionetas y camiones de variado tonelaje), evitando la aparición de atascos y retenciones tanto dentro del núcleo urbano como en las arterias de acceso al mismo.
3. En la redacción del Planeamiento de desarrollo y de los diferentes Proyectos de urbanización deberá tenerse en cuenta especialmente la dotación de plazas de aparcamiento suficientes, de tal manera que las plazas de aparcamiento se adapten al volumen de tráfico que se produzca, evitando la aparición de "aparcamientos sin ningún tipo de ordenación".
4. Deberán instalarse pantallas acústicas vegetales para evitar ruidos y deslumbramientos en los bordes y medianas de los viales, las cuales deberán poseer una talla y volumen suficiente para garantizar el aislamiento visual y sonoro de los mismos, y deberán estar en función de las características de estos, ya sean viales principales y próximos a los núcleos de población o viales secundarios de comunicación dentro del polígono. Estas pantallas vegetales deberán mantenerse en buen estado y habrán de diseñarse en concordancia con el paisaje de la zona circundante.
5. La elección del firme y la pavimentación de los viales deberá hacerse igualmente teniendo en cuenta la reducción del ruido, por lo que en aquellas zonas donde la intensidad del mismo sea mayor, (los viales más estrechos, los más cercanos a zonas de servicios y núcleos de población, así como los de más concurrencia de peatones), deberán elegirse firmes tendentes a disminuir el ruido, como los de adoquinado de hormigón.
6. Para evitar atascos de tráfico y por consiguiente el aumento de emisiones de ruidos, humos, etc., deberá llevarse a cabo una buena ordenación de la circulación, sobre todo en las arterias principales y en los nudos de enlace, a través de la instalación de un buen sistema de señalización de vial, (semáforos, señalización vertical, señalización de la calzada, etc.).

7. Deberá establecerse un correcto control de la velocidad, a una velocidad entre 40 y 60 km/h, mediante el establecimiento integral de señalización o bandas sonoras, sobre todo en aquellas zonas donde la afluencia peatonal sea más abundante.

### Artículo 6.1.2.

### Transporte público.

La ordenación que se realice mediante cualquier Planeamiento de Desarrollo deberá justificar su adaptación a las determinaciones existentes en el momento de su tramitación sobre el transporte público municipal, debiendo ser prioritaria su ordenación en caso de ser posible.

### Artículo 6.1.3.

### Determinaciones ambientales.

El Planeamiento de Desarrollo posterior, deberá contener la totalidad de las determinaciones ambientales establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Normativa Urbanística vigente. De este modo deberán incorporar las medidas previstas para evitar o reducir los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje.





Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.

## ANEXO VI DETERMINACIONES URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-3 Y DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-11 Y 17

CAPÍTULO PRIMERO  
URBANISTICAS

## DETERMINACIONES



Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.

100

## Artículo 1.

## Definición del ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación de este anexo corresponde al sector SUO-3 y a las UEs 11 y 17.

2. El sector denominado SUO-3 corresponde a una única unidad de ejecución y se compone de una serie de terrenos al sur de la carretera de Dílar a Otura, englobando la zona que actualmente separa el cementerio municipal de Dílar y el término municipal de Otura, en el margen sur mencionado.

3. La unidad de ejecución UE-11 se encuentra colindante al cementerio y al sector SUO-3 y la unidad de ejecución UE-17 se encuentra frente a la UE-11 del otro lado de la carretera Otura-Dílar.

## Artículo 2.

## Programación de los suelos.

1. Se programa la ordenación del sector SUO-3 para el segundo cuatrienio después de la Aprobación Definitiva de la subsanación del Plan.

2. Las unidades de ejecución UE-11 y UE-17 tienen un plazo de ejecución de 4 años después de la Aprobación definitiva de la subsanación del Plan.

## Artículo 3.

## Gestión de los suelos.

1. Se establece el sistema de actuación por compensación para el sector SUO-3 y las UE-11 y UE-17.

2. La creación de la junta de compensación se regirá por el artículo 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, así como el artículo 130 y 131 de la LOUA.

3. El procedimiento a desarrollar es el fijado en los artículos 158 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

## Artículo 4.

## Reglamento de Policía mortuoria.

1. Es de aplicación el Reglamento de Policía Mortuoria, y en particular *Artículo 39. Requisitos de emplazamiento de los cementerios*.

“1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. La ampliación de cementerios que suponga incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante, la zona de protección prevista en el apartado 1b) de este artículo, podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros.

A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.”

2. Se establece una franja de 225 metros grafiada en los planos de ordenación del Plan en la que se concentran los usos no residenciales tales como industriales, terciarios y dotaciones y espacios libres y en los que quedan totalmente prohibidos los usos residenciales.

## Artículo 5.

## Reparcelación del SUO-3.

1. La creación de la junta de compensación se regirá por lo dispuesto en los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en los artículos 130 y 131 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.

El procedimiento a desarrollar para esta fase es el fijado en los artículos 158 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Esta fase tendrá un plazo de 1 año a contar desde la Aprobación definitiva de la Subsanación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar relativa al SOU-3.

La Junta de Compensación después de su constitución, formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de Reparcelación. Este se desarrollará según lo dispuesto en los artículos 100 y siguientes de la LOUA.

2. El Proyecto de Reparcelación procederá a la actualización de los datos catastrales mediante la acreditación de la propiedad por la junta de compensación con la presentación de la documentación registral y catastral acreditativa.

Esta etapa finalizará con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y con la inscripción registral de las fincas resultantes con las cargas y gravámenes que les correspondan según el proyecto aprobado.

El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan.

## ANEXO VI



No obstante el propietario y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por el Ayuntamiento.

Esta etapa tendrá un plazo de 2 años a contar desde la Aprobación Definitiva de la Subsanación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar relativa al SOU 3.

#### Artículo 6. Plan Especial de infraestructuras en suelo no urbanizable.

1. Con carácter previo a la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización del sector deberá haber sido aprobado de forma definitiva por el órgano competente un Plan Especial de Infraestructuras en suelo no urbanizable de iniciativa municipal que resolverá el suministro de agua potable y de electricidad y el saneamiento del sector.

El plan especial estipulará qué sector o sectores y en qué proporción deberán contribuir a los costes, tanto de redacción, tramitación y aprobación del propio Plan Especial como del correspondiente Proyecto de Urbanización para la ejecución de las correspondientes infraestructuras, así como de ejecución material de la referidas infraestructuras.

Este se desarrollará y tramitará según el artículo 31 y 32 de la LOUA.

Este Plan Especial de Infraestructuras, por afectar al menos parcialmente al suelo no urbanizable, deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de conformidad con lo dispuesto en la categoría 12.5 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Si del contenido del Plan Especial de Infraestructuras se derivase la contribución de otros sectores distintos del SUO-3, se tramitará la correspondiente modificación de planeamiento general para la adscripción a los mismos de los sistemas que este prevea.

Esta etapa tendrá un plazo de 2 años a contar desde la Aprobación Definitiva de la Subsanación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar relativa al SOU 3.

2. La redacción y la tramitación del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Infraestructura se efectuará según los artículos 98 y 99 de la LOUA.

#### Artículo 7. Proyecto de urbanización del SUO-3.

1. Esta fase corresponde a la redacción y la tramitación del Proyecto de Urbanización del sector descrito en este documento. Este se efectuará según los artículos 98 y 99 de la LOUA.

2. Se establece una garantía económica del cumplimiento de los compromisos para la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización por un importe del 7% de los costes de urbanización según los establece la LOUA en su artículo 130.

Esta garantía deberá presentarse ante el Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

3. Esta fase tendrá un plazo de 3 años a contar desde la Aprobación Definitiva de la Subsanación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dílar.

#### Artículo 8.

#### Obras de urbanización del SUO-3.

La ejecución material de las obras de urbanización del SUO 3 podrá realizarse de forma simultánea a la ejecución material de las obras correspondientes al Plan Especial de Infraestructuras, no pudiendo ser recibidas las obras de urbanización correspondientes al SUO 3 hasta tanto no hayan sido terminadas las relativas al Plan Especial de Infraestructuras.

La ejecución material de la urbanización, que se deberá llevar a cabo con arreglo al Proyecto de Urbanización que se apruebe para la totalidad de la unidad de ejecución podrá realizarse en las siguientes etapas:

##### Etapa nº 1:

Esta primera etapa corresponde a la urbanización de los suelos correspondientes a los equipamientos, los usos terciarios y las manzanas residenciales colindantes.

Su plazo será de 5 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU relativo al SUO 3.

##### Etapa nº 2:

La segunda etapa se corresponde a la urbanización de los suelos situados en la parte Este del sector.

Su plazo será de 7 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU relativo al SUO 3.

##### Etapa nº 3:

La tercera etapa corresponde a la urbanización de los suelos situados en la carretera de Dílar a Otura.

Su plazo será de 9 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU relativo al SUO 3.

En cada una de las anteriores etapas se realizarán en primer lugar los trabajos correspondientes a las conexiones de las infraestructuras generales previstas en el Plan Especial de Infraestructuras y a continuación el resto de las obras de urbanización necesarias para la puesta en servicio de la infraestructura de todos aquellos terrenos incluidos en cada etapa.

#### Artículo 9 Conservación de la urbanización.



Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.

Según el artículo 67 y 68 del reglamento de gestión urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) El PGOU tiene potestad para establecer que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones será a cargo de los propietarios de los terrenos del sector. En este caso los propietarios habrán de integrarse en una entidad de conservación que se regirá según los artículos 69 y 70 del mismo reglamento de gestión urbanística:

#### Artículo 69.

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de repartelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la entidad de conservación.

2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

#### Artículo 70.

1. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la entidad urbanística colaboradora.

2. El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento o Administración actuante a la entidad encargada de la conservación, cuando dicha obligación no corresponda a la Administración.

#### Artículo 10 Cesión de terrenos y transformación de la junta de compensación en entidad urbanística de conservación.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el SUO 3 y en el Proyecto de Urbanización se efectuará por la Junta de Compensación al Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de la obra coincidentes con las distintas etapas recogidas en el plan de etapas contenido en el presente documento siempre que las obras afectadas sean susceptibles de ser entregadas al uso público por constituir una unidad funcional directamente utilizable.

Como quiera que las previsiones del Plan de Etapas posibilitan que se pueda simultanear, compatibilizar y solapar por una parte la ejecución de las obras de urbanización y por otra la entrega al uso público de parte de ellas, en la medida en que la conservación de la urbanización y dotaciones se atribuyen a los propietarios constituidos en Entidad Urbanística de Conservación, será necesario que ésta esté constituida y registrada, con arreglo a la legislación vigente, con carácter previo a la entrega de las obras por parte de la Junta de Compensación para posibilitar que cuando esta lleve a cabo la entrega de las obras al Ayuntamiento, en acto simultáneo, este pueda ponerlas a disposición de la Entidad Urbanística de Conservación.

#### Artículo 11.

#### Desarrollo de las manzanas del SUO3.

A modo de previsión, y de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, para aquellas manzanas que por sus grandes dimensiones o por la tipología edificatoria previstas para las mismas lo requieran o resulte aconsejable, una vez que hayan adquirido la condición de suelo urbano como consecuencia de la ejecución del planeamiento se podrán tramitar los correspondientes Estudios de Detalle conforme establece la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente.

#### Artículo 12.

#### Fases de Edificación del Sector SUO-3.

La edificación de los solares constituye la última fase del desarrollo del sector SUO-3.

Esta, al igual que la ejecución de las obras de urbanización, se efectuará en fases de 2 años respecto a la recepción de las obras de urbanización.

Por lo que esta fase se divide a su vez, en las fases siguientes:

##### Fase 1:

Esta primera fase corresponde a la edificación de los suelos que agrupan los equipamientos, los usos terciarios y las manzanas residenciales colindantes.

El plazo será de 7 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU relativo al SOU 3.

##### Fase 2:

ANEXO VI

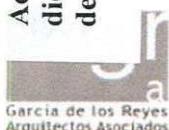
**DÍLAR**  
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA. EXCELENTEÍSIMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



La segunda fase corresponde a la edificación de los suelos situados en la parte Este del sector.



Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.



Su plazo será de 9 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU relativo al SUO 3.

Esta fase corresponde a la construcción de la vivienda protegida del sector. El inicio de las obras de edificación de la vivienda protegida se establece a 5 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU relativo al SUO 3 y su finalización a 9 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU relativo al SUO 3. Estos plazos deberán contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

#### Fase 3:

La tercera fase corresponde a la edificación de los suelos situados en la carretera de Dílar a Otura, su plazo será de 11 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU relativo al SUO 3.

Los equipamientos urbanos de iniciativa pública están programados para ser ejecutados en la primera fase de edificación. Sin embargo, se permite al Ayuntamiento modificar esta programación en función de su programa de necesidades y de sus posibilidades presupuestarias.

Como cualquier modificación del Plan de etapas las variaciones de programación o las modificaciones de los usos pormenorizados de los Equipamientos deberán tramitarse mediante una innovación de carácter pormenorizado del Plan General.

#### Artículo 13. Modificación de los usos pormenorizados de los equipamientos del sector SUO-3.

1. Los equipamientos urbanos de iniciativa pública están programados para ser ejecutados en la primera fase de edificación. Sin embargo, se permite al Ayuntamiento modificar esta programación en función de su programa de necesidades y de sus posibilidades presupuestarias.

2. Cualquier modificación de la programación o de los usos pormenorizados de los Equipamientos deberán tramitarse mediante una innovación de carácter pormenorizado del Plan General.

#### Artículo 14.

Plazos para el inicio y la finalización para las obras de edificación de la vivienda protegida del SUO-3.

1. Se establece el principio de las obras de edificación de la vivienda protegida del SUO-3 a 5 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU y su finalización a 9 años desde la Aprobación Definitiva del Documento de Subsanación del PGOU. Estos plazos deberán contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

#### Artículo 15.

Modificación del plan de etapas del SUO-3.

1. Cualquier modificación del Plan de etapas deberá tramitarse mediante una innovación de carácter pormenorizado del Plan General.

#### Artículo 16.

Condiciones de ordenación de los suelos afectados por la zona inundable del Arroyo de la Calera y su afluente.

1. El arroyo de la Calera y su afluente en la zona de estudio tiene una sección amplia que debe conservarse y respetar la zona de servidumbre del cauce tomando la sección geomorfológica del mismo, midiendo los 5 metros definidos en el Art. 6 del reglamento de Dominio Público Hidráulico a partir del talud superior de dicha sección geomorfológica. En esta franja de dominio público y zona de servidumbre se disponen zonas verdes, excluyéndose cualquier tipo de ocupación temporal o permanente con las excepciones relativas a los usos comunes especificados por la ley. Se entiende que en las zonas clasificadas como residencial las edificaciones deberán alinearse según la linea retranqueo estipulada en el plano al objeto de respetar la zona de servidumbre.

2. La L.O.U.A. exige que se cumplan los estándares del art. 17, ello con independencia de la titularidad de los terrenos sobre los que se actúa. Los espacios libres representan un 28% de la superficie del total, porcentaje superior al estándar exigido por la ley, por lo que los barrancos incluidos en un sector y sus zonas inundables no pueden tener otra calificación que la de espacios libres.

Los usos permitidos serán jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupan zonas inundables cumplen los siguientes requisitos:

#### ANEXO VI



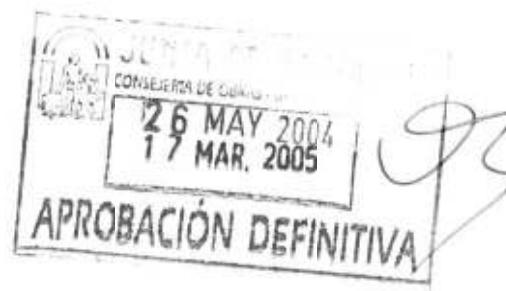
- No disminuyen la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementan la superficie inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agravan los riesgos derivados de las inundaciones ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.
- No se permite su uso como acampada.
- No degradan la vegetación de ribera existente.
- Permiten una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- No se ubican las especies arbóreas en zonas que reduzcan la capacidad de evaluación de caudales de avenida.

3. Las actuaciones se proyectan en la zona de policía (100m) requerirán autorización previa de la agencia andaluza del agua.



Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.

## FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

## FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

218

**DÍLAR**

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, EXCELENTEÍSIMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las fichas de condiciones urbanísticas recogen las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística que complementan lo comprendido en las Normas Urbanísticas de forma general y en las determinaciones grafiadas en los correspondientes planos.

Dichas determinaciones se expresan por ámbitos determinados y precisos que se introducen de forma individualizada en Fichas de Condiciones Urbanísticas y que se ordenan en función de la clasificación del Suelo y las subclases de Suelo en base a la ordenación propuesta.

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

#### SISTEMAS GENERALES

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### COEFICIENTES DE USO

A efecto de calcular el aprovechamiento objetivo, subjetivo y medio de cada sector de Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado se han aplicado los siguientes coeficientes de ponderación de los distintos usos previstos en el presente PGOU:

|  |      |
|--|------|
| Residencial en Manzana Cerrada Vivienda Protegida  | 0,90 |
| Residencial en Manzana Cerrada                     | 1,00 |
| Residencial en Bloque Abierto Vivienda Protegida   | 0,95 |
| Residencial en Bloque Abierto                      | 1,05 |
| Residencial Unifamiliar Adosada                    | 1,10 |
| Residencial Unifamiliar Adosada Vivienda Protegida | 1,00 |
| Residencial Unifamiliar Aislada                    | 1,15 |

### INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO

Los esquemas gráficos contenidos en las fichas de condiciones urbanísticas son una reproducción de los planos del presente PGOU. Si existen diferencias entre ambos documentos, prevalecerán las determinaciones contenidas en los planos, sobre los esquemas gráficos de las fichas.

En las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que se prevé que sean desarrolladas mediante un Estudio de Detalle, se podrá modificar la distribución de usos y edificabilidades lucrativas establecida por el presente PGOU, mediante la redacción de un Plan Especial, dentro de los límites establecidos por la densidad, edificabilidad, aprovechamiento medio, asignación de % de viviendas protegidas y cesiones de espacios libres y equipamientos.

En las Unidades de Ejecución que se prevé que sean desarrolladas mediante un Plan Especial o Plan Parcial, la ordenación y distribución de usos y edificabilidades establecida por el presente PGOU es orientativa. El Plan Especial o Plan Parcial correspondiente será el que establezca la ordenación pormenorizada dentro de los límites establecidos por la densidad, edificabilidad, aprovechamiento medio, asignación de % de viviendas protegidas y cesiones de espacios libres y equipamientos.

Si el Estudio de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial que desarrolle una unidad de ejecución, prevé una reducción de la edificabilidad global permitida por el presente PGOU, se podrán reducir las cesiones de espacios libres y equipamientos señaladas en las fichas, siempre que se mantenga la proporción entre dichas cesiones y los m<sup>2</sup> edificables señalada en las fichas de condiciones urbanísticas, así como las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO



García de los Reyes  
Arquitecto Asociado



220

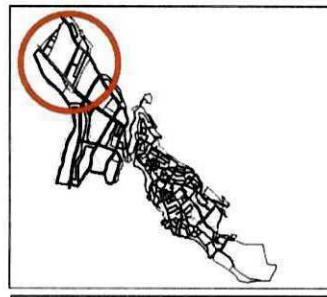
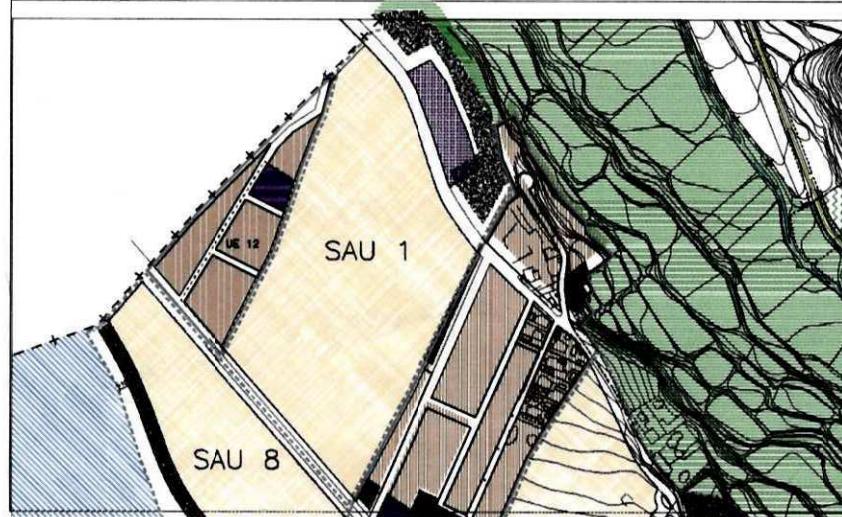
**DÍLAR**

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, EXCELENTE ÍSMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO N° 1



### OBJETIVOS:

Crecimiento turístico del municipio. Creación de viario perimetral. Las zonas verdes y los equipamientos se ubican como franja de protección con la vega.

**SUPERFICIE BRUTA:** 86.920 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,2875 Uas/m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 15 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**USO GLOBAL:**

**TURÍSTICO**

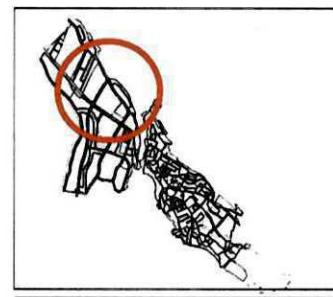
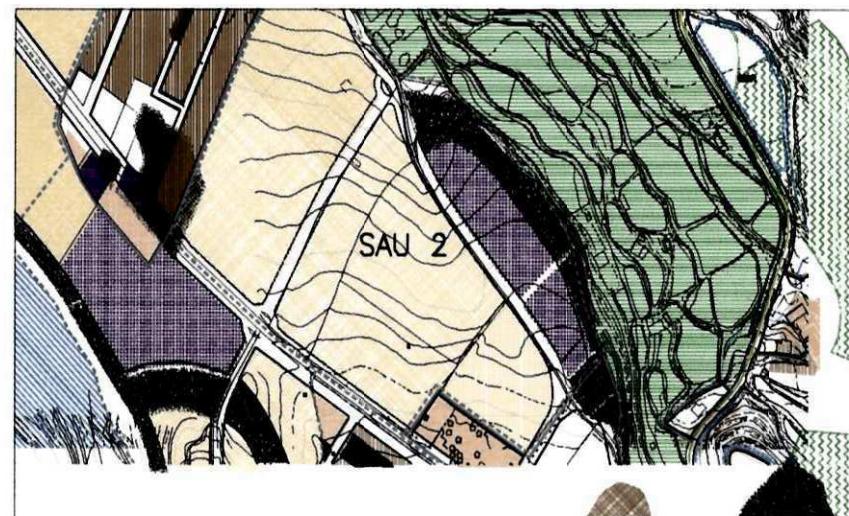
### CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

|                                 | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas       |
|---------------------------------|------------------------|------------------|
| Residencial Unifamiliar Aislada | 21.730,00              | 24.989,50        |
| <b>Total</b>                    | <b>21.730,00</b>       | <b>24.989,50</b> |

### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

### COMPENSACIÓN

## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO N° 2



### OBJETIVOS:

Crecimiento turístico del municipio. Creación de viario perimetral. Las zonas verdes y los equipamientos se ubican como franja de protección con la vega.

**SUPERFICIE BRUTA:** 121.948,51 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,2875 Uas/m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 15 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**USO GLOBAL:**

**TURÍSTICO**

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

|                                 | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas       |
|---------------------------------|------------------------|------------------|
| Residencial Unifamiliar Aislada | 30.487,13              | 35.060,20        |
| <b>Total</b>                    | <b>30.487,13</b>       | <b>35.060,20</b> |

### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

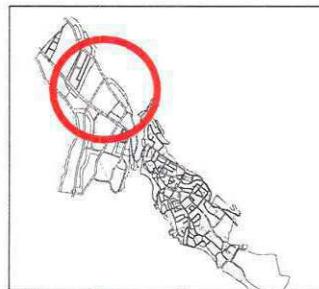
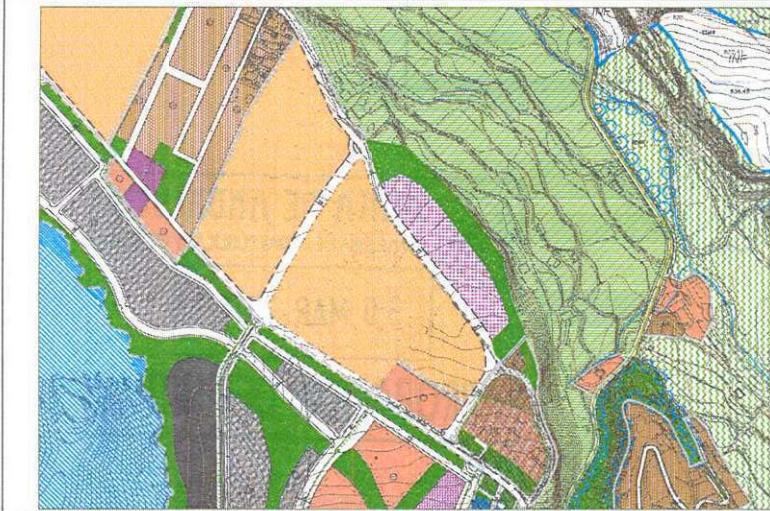
### COMPENSACIÓN





Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.

## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO N° 2



### OBJETIVOS:

Crecimiento turístico del municipio. Creación de viario perimetral. Las zonas verdes y los equipamientos se ubican como franja de protección con la vega.

**DENSIDAD:** 15 viv/ha

121.948,51 m<sup>2</sup>

**USO GLOBAL:**

TURÍSTICO

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

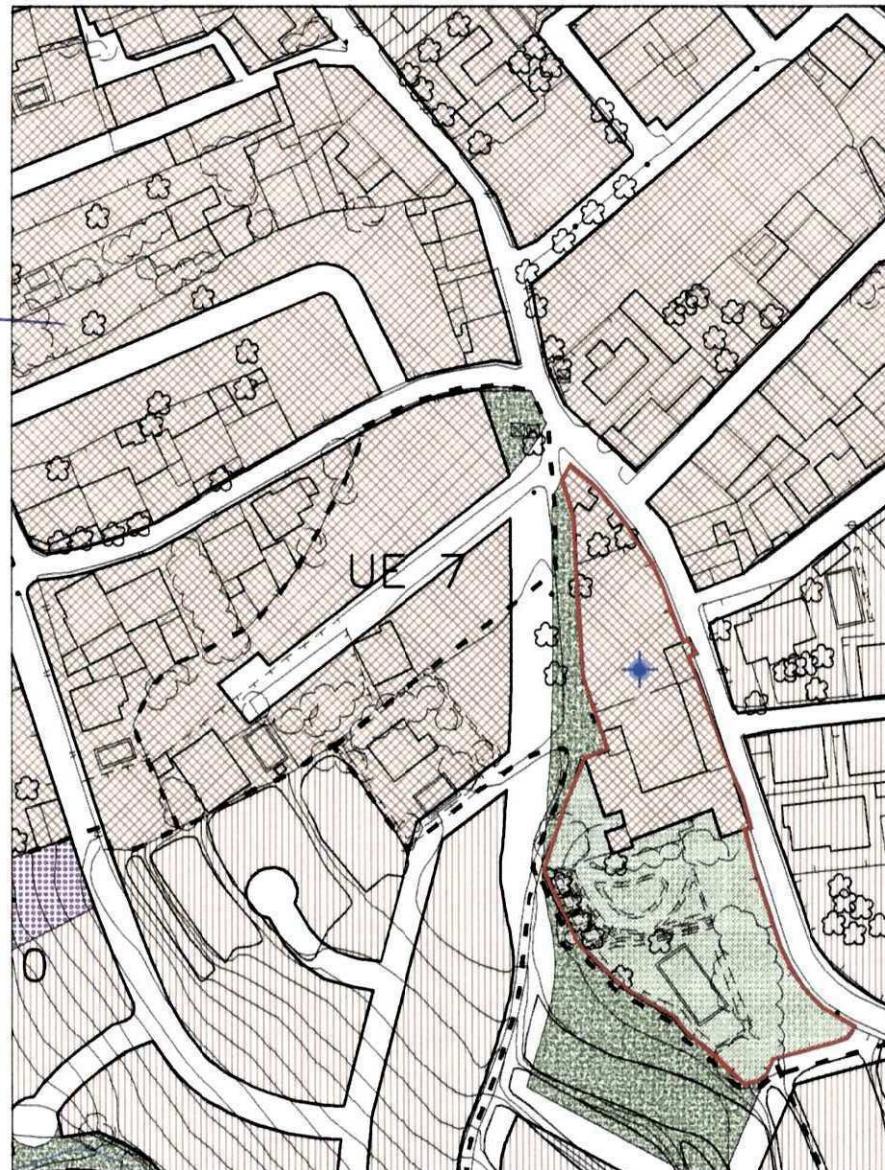
|                                 | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas       |
|---------------------------------|------------------------|------------------|
| Residencial Unifamiliar Aislada | 30.487,13              | 35.060,20        |
| <b>Total</b>                    | <b>30.487,13</b>       | <b>35.060,20</b> |

### SISTEMA DE ACTUACIÓN:

### COMPENSACIÓN

### PROGRAMACIÓN:

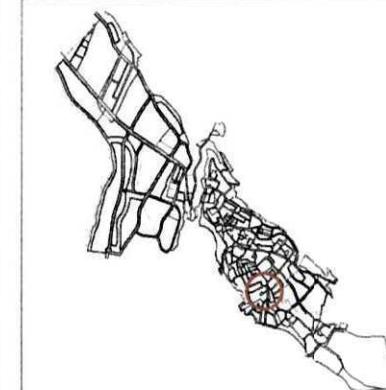
2º CUATRIENIO  
Desde la aprobación definitiva de la subsanación



## UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 7

### OBJETIVOS:

Reparto de cargas y beneficios generados por la urbanización de zona urbana sin consolidar. Ejecución de un vial que da acceso a varias parcelas.



**SUPERFICIE BRUTA:** 4.940 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 42,51 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,608 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,649 Uas/m<sup>2</sup>

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                     | m <sup>2</sup> suelo | Edif. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov.   | Uas | % Aprov. | Nº viv. |
|-------------------------------------|----------------------|-------|------------------------|----------|-----|----------|---------|
| Residencial Unifamiliar Adosada     | 2.041,80             | 1,00  | 2.041,80               | 2.245,98 | 70% | 10       |         |
| Residencial Unifamiliar Adosada VPO | 962,40               | 1,00  | 962,40                 | 962,40   | 30% | 11       |         |

3.004,20 3.004,20 3.208,38 21

|                     |                     |                              |                    |
|---------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| Subjetivo/Objetivo: | Aprov. Uas 3.208,38 | Aprov. propietarios 2.887,54 | Cesión Ayto 320,29 |
|---------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|

### CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

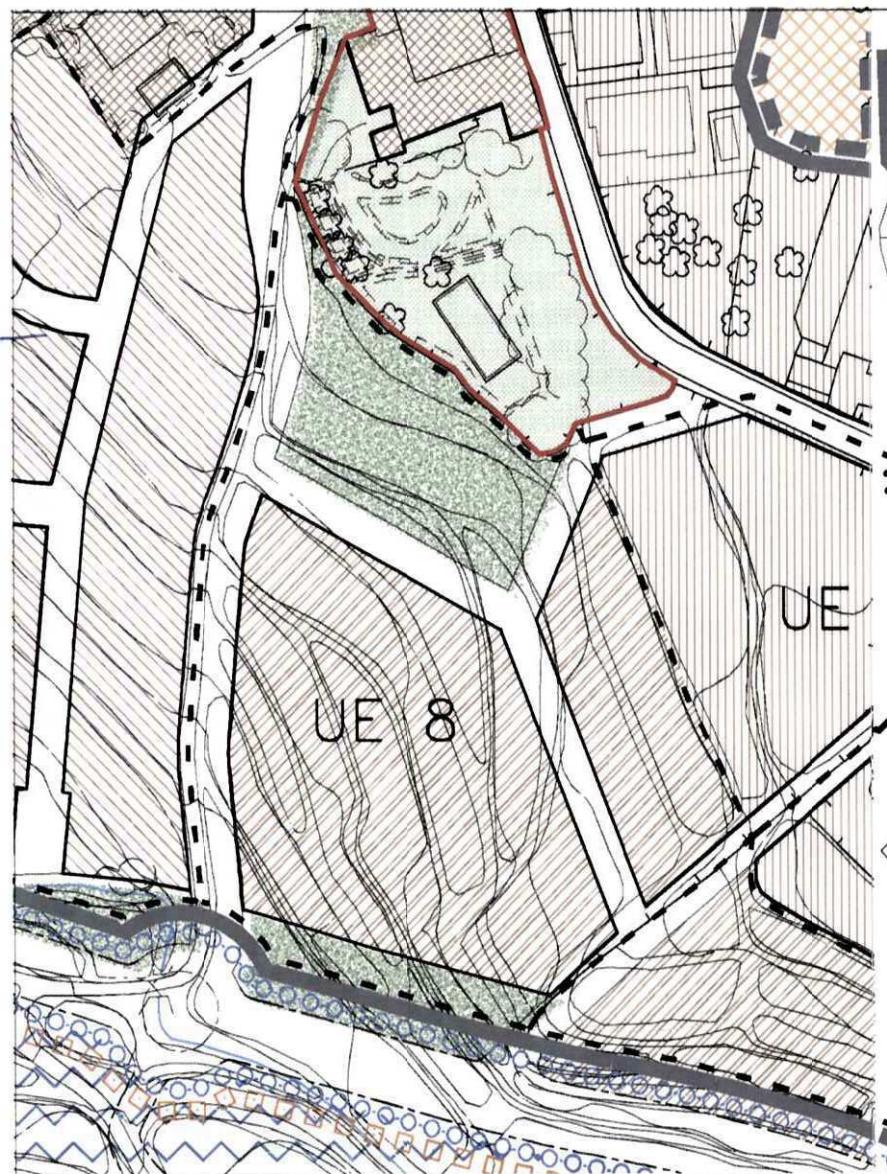
|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %/Sup. Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario:        | 1.034,60             | -  | 20,94 %      | Obligatoria  |
| Espacio libre: | 901,20               | 30,00 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 18,24 %      | Obligatoria  |
| Equipamientos: | -                    | -  | -            | -            |
| Aparcamientos: | 16 plazas            | 0,533(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           | -            | Según ED     |

### CONDICIONES DE DESARROLLO:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Plazo de ejecución:              | 4 años  |
| Iniciativa/Sistema de actuación: | Privada / Compensación                        |
| Figura de planeamiento:          | Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización |

### OBSERVACIONES:

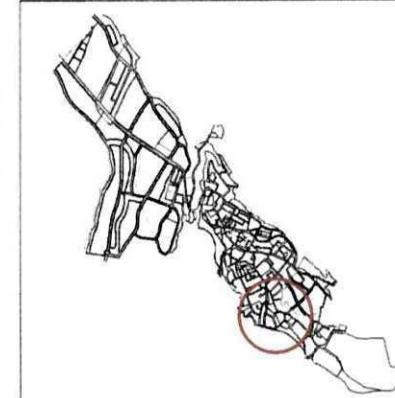
No se prevé suelo destinado a equipamientos, por considerarse incompatible con una ordenación coherente. Sin embargo, los espacios libres superan el estándar para dotaciones señalado en la LOUA.



UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 8

**OBJETIVOS:**

Desarrollo residencial en suelo urbano no consolidado. Obtención de suelo para espacios libres.



**SUPERFICIE BRUTA:** 10.234 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 30,29 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,452 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,498 Uas/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

|                            | m <sup>2</sup> suelo | Edif. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov.          | Uas             | % Aprov.  | Nº viv. |  |
|----------------------------|----------------------|-------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------|--|
| Huertos urbanos            | 4.429,70             | 0,70  | 3.100,79               | 3.565,91        | 70%             | ED        |         |  |
| Huertos urbanos VP         | 1.527,90             | 1,00  | 1.527,90               | 1.527,90        | 30%             | ED        |         |  |
|                            | <b>5.957,60</b>      |       | <b>4.628,38</b>        | <b>5.093,81</b> |                 | <b>31</b> |         |  |
| Aprov. Uas                 |                      |       |                        |                 |                 |           |         |  |
| <b>Subjetivo/Objetivo:</b> | <b>5.093,81</b>      |       |                        |                 | <b>4.584,43</b> |           |         |  |
|                            |                      |       |                        |                 |                 |           |         |  |
| Aprov. propietarios        |                      |       |                        |                 |                 |           |         |  |
|                            |                      |       |                        |                 |                 |           |         |  |
| Cesión Ayto                |                      |       |                        |                 |                 |           |         |  |
|                            |                      |       |                        |                 |                 |           |         |  |
|                            |                      |       |                        |                 |                 |           |         |  |

**CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:**

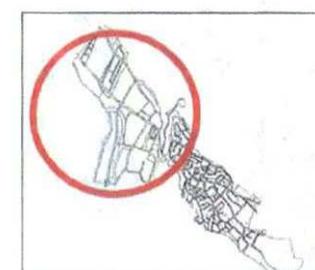
|                       | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %/Sup Bruta | Localización |
|-----------------------|----------------------|--|-------------|--------------|
| <b>Viario:</b>        | 2.299,40             | -  | 22,47 %     | Obligatoria  |
| <b>Espacio libre:</b> | 1.977,00             | 42,71 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 19,32 %     | Obligatoria  |
| <b>Equipamientos:</b> | -                    | -  | -           |              |
| <b>Aparcamientos:</b> | 47 plazas            | 1,015(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           |             | Según ED     |

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Plazo de ejecución:              | 4 años  |
| Iniciativa/Sistema de actuación: | Privada / Compensación                        |
| Figura de planeamiento:          | Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización |

**OBSERVACIONES:**

No se prevé suelo destinado a equipamientos, por considerarse incompatible con una ordenación coherente. Sin embargo, los espacios libres superan el estándar para dotaciones señalado en la LOUA.



DENSIDAD: 15 viv/ha

USO GLOBAL: TURÍSTICO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

|   | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas        |
|---|------------------------|-------------------|
| Residencial Unifamiliar Aislada Tipo 4 o Adosada Tipo 3 | 61.106,29              | 75.288,31         |
| Residencial Unifamiliar Adosada Tipo 2 VPO              | 32.850,41              | 32.850,41         |
| Terciario   | 10.461,61              | 10.461,61         |
| <b>Total</b>  | <b>104.608,31</b>      | <b>118.600,33</b> |

| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | COMPENSACIÓN  |
|-----------------------|---|
| PROGRAMACIÓN:         | 2º CUATRIENIO<br>Desde la aprobación definitiva de la subsanación |

APROBADO AYUNTAMIENTO PLENO

EN 22 MAR. 2013



ORDENACIÓN PORMENORIZADA:



JUNTA DE ANDALUCÍA  
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE  
AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

5 MAR 2013

APROBACIÓN DEFINITIVA

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL

- Tipología: viviendas aisladas o adosadas. Las Manzanas R-03 y R-04 se destinarán a Vivienda de Protección Oficial.
- El proyecto de urbanización supone la ejecución de las obras descritas en la memoria y el anexo normativo relativo a la ordenación del sector y se desarrollará según como indica el Plan de Etapas.
- Con carácter previo a la aprobación inicial del Proyecto de urbanización deberá haber sido aprobado de forma definitiva por el órgano competente el Plan Especial de Infraestructuras en suelo no urbanizable de iniciativa municipal que resolverá el suministro de agua potable y de electricidad y el saneamiento del sector. El plan especial estipulará que sector deberá contribuir a los costes del propio Plan Especial.

|                                 |       |                                |
|---------------------------------|-------|--------------------------------|
| Total Espacios Libres           | ..... | 118.563,00 m <sup>2</sup>      |
| Total Equipamientos             | ..... | 21.899,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL DOTACIONES LOCALES</b> | ..... | 140.462,00 m <sup>2</sup>      |
| SG Equipamiento adscrito        | ..... | 2.918,00 m <sup>2</sup>        |
| Sistema viario local            | ..... | <b>77.293,72 m<sup>2</sup></b> |

| Residencial  |                             |  |                        |                    |        |
|--------------|-----------------------------|--|------------------------|--------------------|--------|
| Manzana      | Superfic. (m <sup>2</sup> ) | Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> edific. | Aprovec. (u.u.aa.) | Nº viv |
| R01 AD3      | 11.659,00                   | 0,60                                   | 7.029,88               | 8.373,24           | 46     |
| R02 AD3      | 16.003,00                   | 0,60                                   | 9.649,13               | 11.493,02          | 64     |
| R03 AD2      | 17.812,00                   | 0,64                                   | 11.460,13              | 11.460,13          | 92     |
| R04 AD2      | 33.246,00                   | 0,64                                   | 21.390,28              | 21.390,28          | 171    |
| R05 AD3      | 6.189,00                    | 0,60                                   | 3.731,71               | 4.444,81           | 24     |
| R06 AD3      | 10.737,00                   | 0,60                                   | 6.473,96               | 7.711,09           | 42     |
| R07 AD3      | 6.191,00                    | 0,60                                   | 3.732,91               | 4.446,25           | 24     |
| R08 AI4      | 4.947,00                    | 0,50                                   | 2.473,50               | 3.215,55           | 12     |
| R09 AD3      | 3.971,00                    | 0,60                                   | 2.394,35               | 2.851,89           | 15     |
| R10 AD3      | 5.500,00                    | 0,60                                   | 3.316,27               | 3.949,98           | 22     |
| R11 AI4      | 18.668,00                   | 0,50                                   | 9.332,79               | 12.132,63          | 46     |
| R12 AI4      | 20.622,00                   | 0,485                                  | 10.211,00              | 13.274,30          | 51     |
| R13 AD3      | 4.728,00                    | 0,60                                   | 2.850,79               | 3.395,55           | 18     |
| <b>TOTAL</b> | <b>160.273,00</b>           |  | <b>94.046,70</b>       | <b>108.138,72</b>  | 627    |

| Terciario    |                             |  |                        |                    |
|--------------|-----------------------------|--|------------------------|--------------------|
| Manzana      | Superfic. (m <sup>2</sup> ) | Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> edific. | Aprovec. (u.u.aa.) |
| TER01        | 6.624,00                    | 0,28                                   | 1.868,32               | 1.868,32           |
| TER02        | 30.473,00                   | 0,28                                   | 8.593,29               | 8.593,29           |
| <b>TOTAL</b> | <b>37.091,00</b>            |  | <b>10.461,61</b>       | <b>10.461,61</b>   |

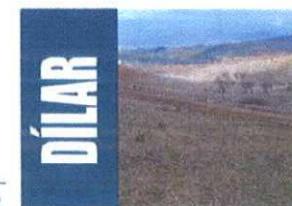
|                        | Art. 17 LOUA  | Propuesta     |
|------------------------|---------------|---------------|
| Espacios Libres        | 20,00%        | 28,33%        |
| Equipamientos          | 5,00%         | 5,93%         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>25,00%</b> | <b>34,26%</b> |
| Plazas de aparcamiento | 1.295 plazas  | 1.315 plazas  |

Aprovechamiento medio de cesión obligatoria al Ayuntamiento (10%): **11.860,03 u.u.aa**

22 MAR. 2013



| ZONA                         | USO                        | Nº PARCELA        | SUPERFICIE<br>m2s | %     | I. EDIF.<br>m2t/m2s | TECHO MÁX<br>m2t | %          | Nº VIV | AÑO MEDIO PAR |
|------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|-------|---------------------|------------------|------------|--------|---------------|
| <b>RESIDENCIAL</b>           |                            |                   |                   |       |                     |                  |            |        |               |
| Un familiar Adosado 3        | R01                        | 11.659,00         | 2,79%             | 0,60  | 7.029,68            | 46               | 225,00     |        |               |
| Un familiar Adosado 3        | R02                        | 16.003,00         | 3,82%             | 0,60  | 9.649,13            | 64               | 225,00     |        |               |
| Un familiar Adosado 3        | R13                        | 4.728,00          | 1,13%             | 0,60  | 2.850,79            | 18               | 225,00     |        |               |
| Un familiar Adosado 3        | R09                        | 3.971,00          | 0,93%             | 0,60  | 2.394,35            | 15               | 225,00     |        |               |
| Un familiar Adosado 3        | R07                        | 6.191,00          | 1,48%             | 0,60  | 3.732,91            | 24               | 225,00     |        |               |
| Un familiar Adosado 3        | R06                        | 10.737,00         | 2,57%             | 0,60  | 6.473,96            | 42               | 225,00     |        |               |
| Un familiar Adosado 3        | R05                        | 6.189,00          | 1,48%             | 0,60  | 3.731,71            | 24               | 225,00     |        |               |
| Un familiar Adosado 3        | R10                        | 5.500,00          | 1,31%             | 0,60  | 3.316,27            | 22               | 225,00     |        |               |
|                              |                            | <b>64.978,00</b>  |                   |       | <b>39.179,00</b>    | 41,61%           | <b>255</b> |        |               |
| Un familiar Adosado 2 VPO    | R04                        | 33.246,00         | 7,95%             | 0,64  | 21.390,28           | 171              | 175,00     |        |               |
| Un familiar Adosado 2 VPO    | R03                        | 17.812,00         | 4,26%             | 0,64  | 11.460,13           | 92               | 175,00     |        |               |
|                              |                            | <b>51.058,00</b>  |                   |       | <b>32.850,41</b>    | 34,89%           | <b>263</b> |        |               |
| Un familiar Aislada 4        | R11                        | 18.668,00         | 4,46%             | 0,50  | 9.332,79            | 46               | 365,00     |        |               |
| Un familiar Aislada 4        | R12                        | 20.622,00         | 4,93%             | 0,465 | 10.211,60           | 51               | 365,00     |        |               |
| Un familiar Aislada 4        | R08                        | 4.947,00          | 1,18%             | 0,50  | 2.473,50            | 12               | 365,00     |        |               |
|                              |                            | <b>44.237,00</b>  |                   |       | <b>22.017,29</b>    | 23,49%           | <b>109</b> |        |               |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b>     |                            | <b>180.273,00</b> | <b>38,30%</b>     |       | <b>94.046,70</b>    |                  | <b>627</b> |        |               |
| <b>TERCIARIO</b>             |                            |                   |                   |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | TER01                      | 6.624,00          | 1,58%             | 0,28  | 1.868,32            | 1,79%            |            |        |               |
|                              | TER02                      | <b>30.473,00</b>  | 7,28%             | 0,28  | 8.593,29            | 8,21%            |            |        |               |
| <b>TOTAL TERCARIO</b>        |                            | <b>37.097,00</b>  | <b>8,87%</b>      |       | <b>10.461,61</b>    | <b>10,00%</b>    |            |        |               |
| <b>DOTACIONAL</b>            |                            |                   |                   |       |                     |                  |            |        |               |
| Dotaciones Locales           | EQ01                       | 4.432,00          | 1,06%             |       |                     |                  |            |        |               |
| Dotaciones Locales           | EQ02                       | 4.033,00          | 0,96%             |       |                     |                  |            |        |               |
| Dotaciones Locales           | EQ03                       | 12.357,00         | 2,95%             |       |                     |                  |            |        |               |
| Dotaciones Locales           | EQ05                       | 1.077,00          | 0,26%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | Dotaciones Sistema General | EQ04(SG)          | 2.918,00          | 0,70% |                     |                  |            |        |               |
| <b>TOTAL DOTACIONAL</b>      |                            | <b>24.817,00</b>  | <b>5,93%</b>      |       |                     |                  |            |        |               |
| <b>ESPACIOS LIBRES</b>       |                            |                   |                   |       |                     |                  |            |        |               |
| Espacios libres públicos     | EL01                       | 38.644,00         | 9,21%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL02                       | 22.832,00         | 5,46%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL03                       | 24.217,00         | 5,79%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL04                       | 2.887,00          | 0,69%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL05                       | 19.009,00         | 4,54%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL06                       | 2.280,00          | 0,54%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL07                       | 3.986,00          | 0,95%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL08                       | 1.932,00          | 0,46%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL09                       | 1.654,00          | 0,40%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL10                       | 376,00            | 0,09%             |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | EL11                       | 846,00            | 0,20%             |       |                     |                  |            |        |               |
| <b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b> |                            | <b>118.563,00</b> | <b>28,33%</b>     |       |                     |                  |            |        |               |
| <b>VIARIO</b>                |                            |                   |                   |       |                     |                  |            |        |               |
|                              | <b>TOTAL VIARIO</b>        | <b>77.293,72</b>  | <b>18,49%</b>     |       |                     |                  |            |        |               |
| <b>TOTAL</b>                 |                            | <b>418.037,72</b> | <b>100,00%</b>    |       | <b>104.508,31</b>   |                  | <b>627</b> |        |               |



APROBADO AYUNTAMIENTO PLENO



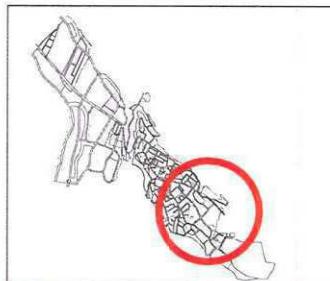
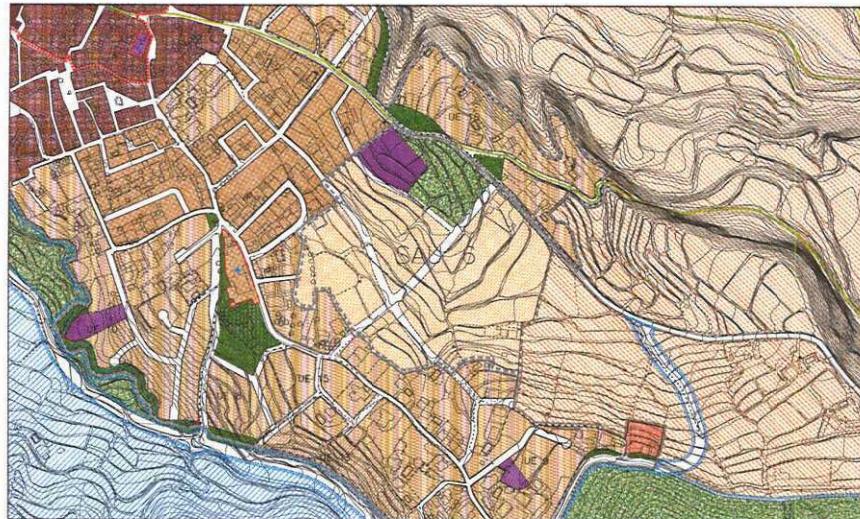
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

30 MAR 2011

APROBACIÓN DEFINITIVA

Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO N° 6



**OBJETIVOS:**

Crecimiento residencial del municipio. Las zonas verdes y los equipamientos se ubican como junto al núcleo urbano.

**SUPERFICIE BRUTA:**

58.153 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,4272 Uas/m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD:** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**USO GLOBAL:**

**RESIDENCIAL**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN:**

|  | %s/Aprov | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas |
|--|----------|------------------------|------------|
| Residencial Unifamiliar Adosada          | 70,00 %  | 15.808,00              | 17.388,80  |
| Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto | 30,00 %  | 7.453,20               | 7.453,00   |
| (VP)                                     | 100,00 % | 23.261,20              | 24.842,00  |

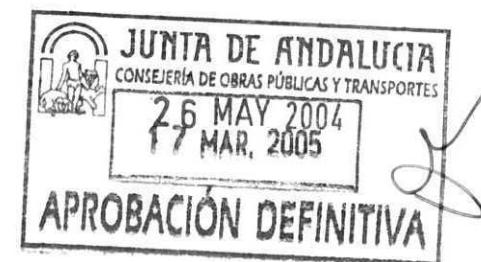
**SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

**COMPENSACIÓN**

**PROGRAMACIÓN:**

**1º CUATRIENIO**  
Desde la aprobación definitiva de la subsanación

## CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



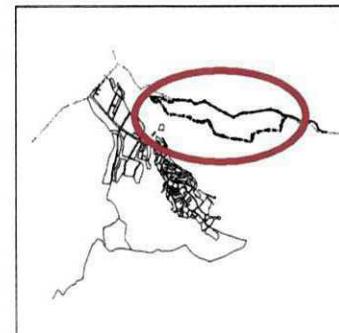
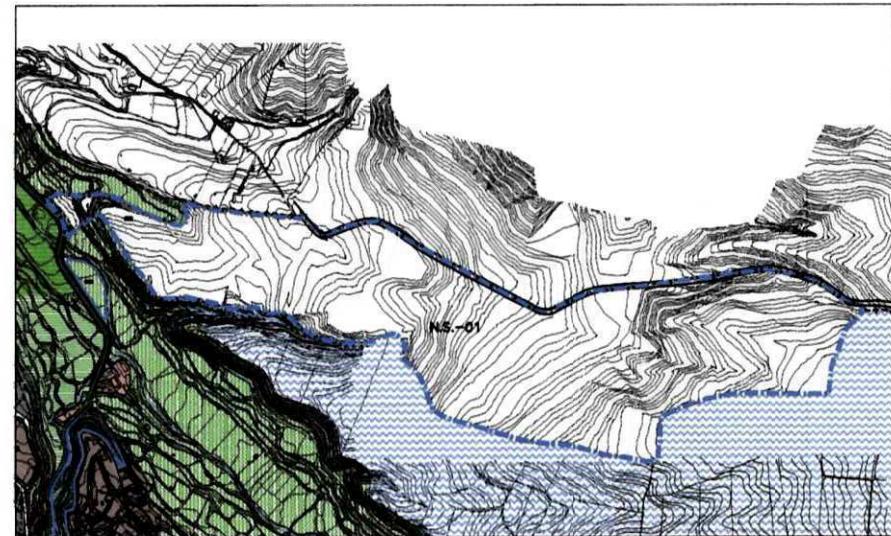
García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

226

**DÍLAR**

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA. EXCELENTE ÍSIMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



**SUPERFICIE BRUTA:** 497.984,43 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERÍSTICO:** Turístico

**EDIFICABILIDAD:** 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CAPACIDAD ESTIMADA:** 770 viviendas

**OBJETIVOS:**

Desarrollo urbanístico de usos turísticos (2<sup>a</sup> residencia, terciario, dotacional privado y campo de Golf), junto con los terrenos que se previeran en el municipio colindante.

**OBSERVACIONES:**

Al objeto de mantener la identificación de los municipios colindantes se ubicará preferentemente parte de los espacios libres de uso y dominio público coincidiendo con el límite municipal. En la memoria justificativa (Anexo IV) se recogen las Recomendaciones de ordenación para el desarrollo de estos terrenos, resultado de los estudios de viabilidad urbanística y ambiental realizados por los ayuntamientos de Gójar y de Dílar.

**INSTR. DE PLANEAMIENTO:** PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** COMPENSACIÓN

## CONDICIONES URBANÍSTICAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN



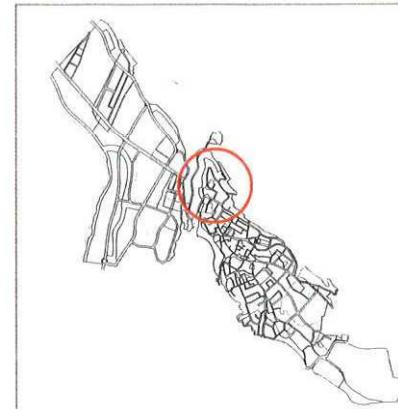
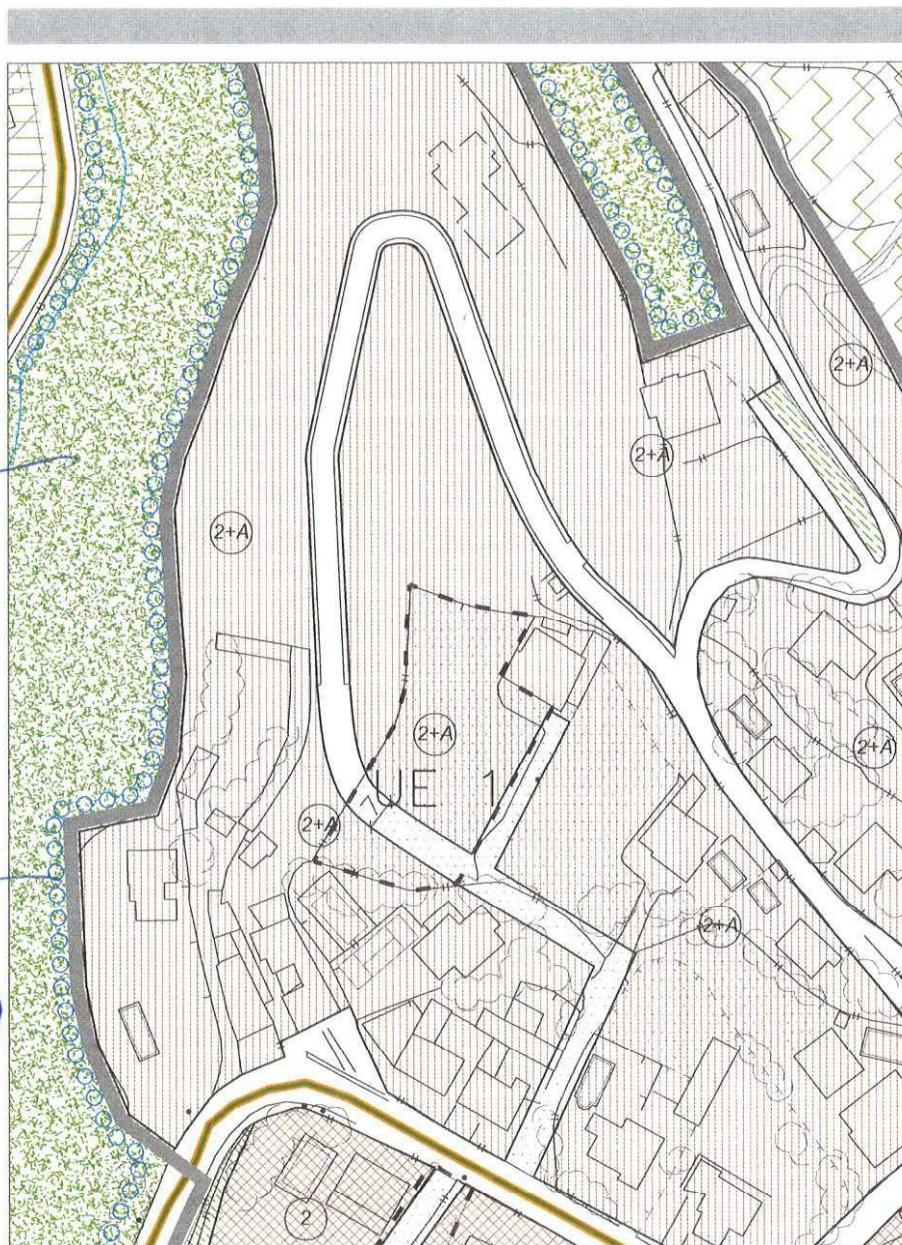
García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

228

**DÍLAR**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, EXCELENTE ÍSIMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR



## OBJETIVOS:

Desarrollo de suelo urbano sin consolidar.  
Obtención de suelo para equipamiento municipal.

SUPERFICIE BRUTA: 1.676 m<sup>2</sup>

DENSIDAD: 41,77 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,598 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

APROVECH. MEDIO: 0,654 Uas/m<sup>2</sup>

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                     | m <sup>2</sup> suelo | Edf.                | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas  | % Aprov. | Nº viv. |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------|----------|---------|
| Residencial Unifamiliar Aislada 1   | 888,57               | 0,70                | 622,00                 | 715,30      | 70%      | 3       |
| Residencial Unifamiliar Adosada VPO | 380,82               | 1,00                | 380,82                 | 380,82      | 30%      | 4       |
|                                     | 1.269,39             |                     | 1.002,82               |             | 1.096,12 |         |
| Aprov. Uas                          |                      | Aprov. propietarios |                        | Cesión Ayto |          |         |
| Subjetivo/Objetivo:                 | 1.096,12             |                     | 986,51                 |             | 109,61   |         |

## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup.Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario:        | 205,51               |  | 12,26 %      | Obligatoria  |
| Espacio libre: | -                    | -  | -            | -            |
| Equipamientos: | 201,10               | 20,05 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 12,00 %      | Según ED     |
| Aparcamientos: | 11 plazas            | 1,096(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           |              | Según ED     |

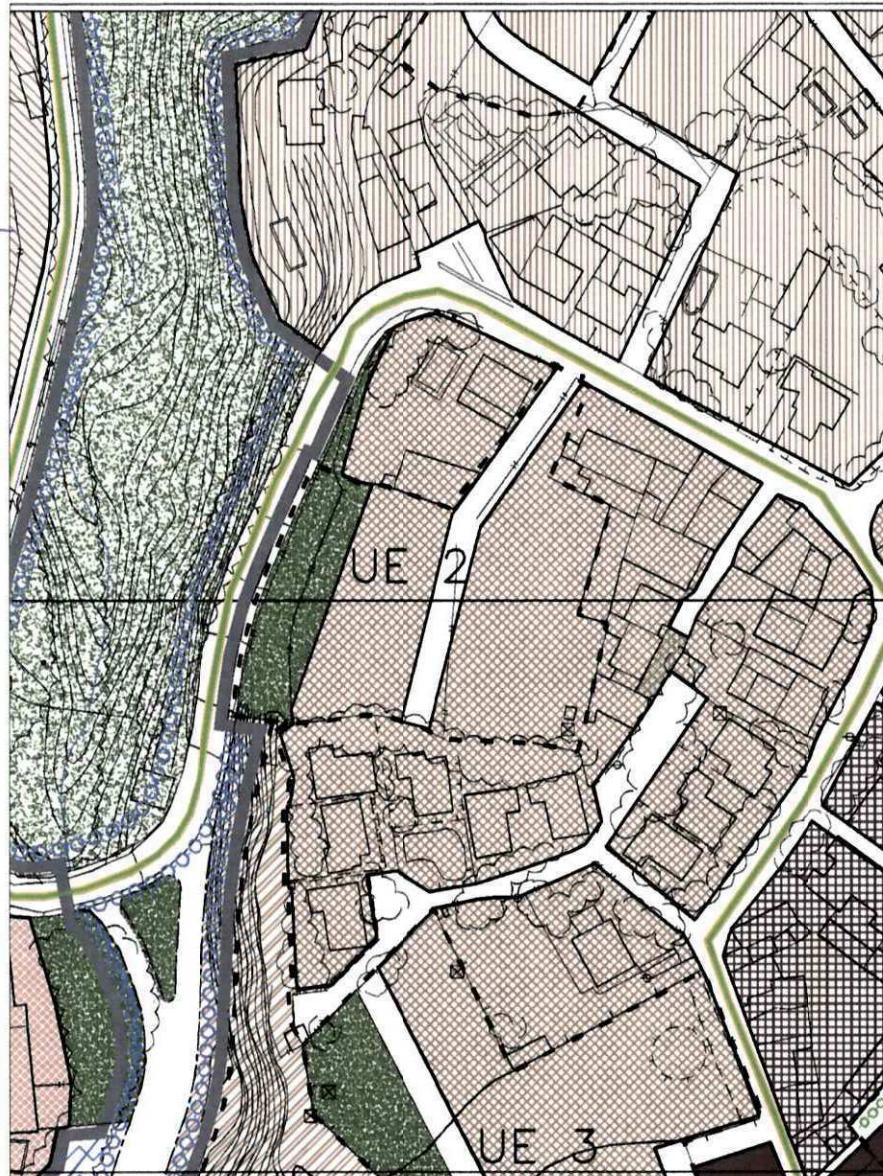
## CONDICIONES DE DESARROLLO:

Plazo de ejecución: 4 años  
Iniciativa/Sistema de actuación: Privada / Compensación  
Figura de planeamiento: Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización

## OBSERVACIONES:

No se prevé suelo destinado a espacios libres, por considerarse incompatible con una ordenación coherente.

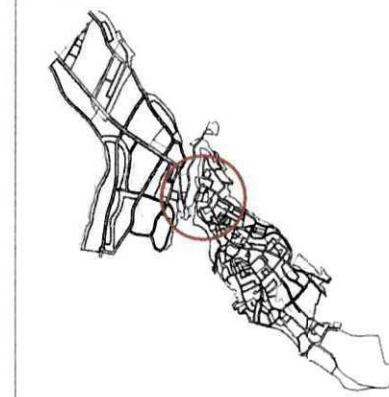
17 DIC. 2004



UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 2

## OBJETIVOS:

Desarrollo residencial de espacio urbano no consolidado. Obtención de espacio libre.

SUPERFICIE BRUTA: 4.894 m<sup>2</sup>

DENSIDAD: 46,99 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,669 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>APROVECH. MEDIO: 0,714 Uas/m<sup>2</sup>

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                     | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov.   | Uas | % Aprov. | Nº viv. |
|-------------------------------------|----------------------|-------|------------------------|----------|-----|----------|---------|
| Residencial Unifamiliar Adosada     | 2.225,30             | 1,00  | 2.225,30               | 2.447,83 | 70% | 11       |         |
| Residencial Unifamiliar Adosada VPO | 1.049,00             | 1,00  | 1.049,00               | 1.049,00 | 30% | 12       |         |

3.274,30 3.274,30 3.496,83 23

|            |                     |             |
|------------|---------------------|-------------|
| Aprov. Uas | Aprov. propietarios | Cesión Ayto |
| 3.496,83   | 3.147,15            | 349,68      |

## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

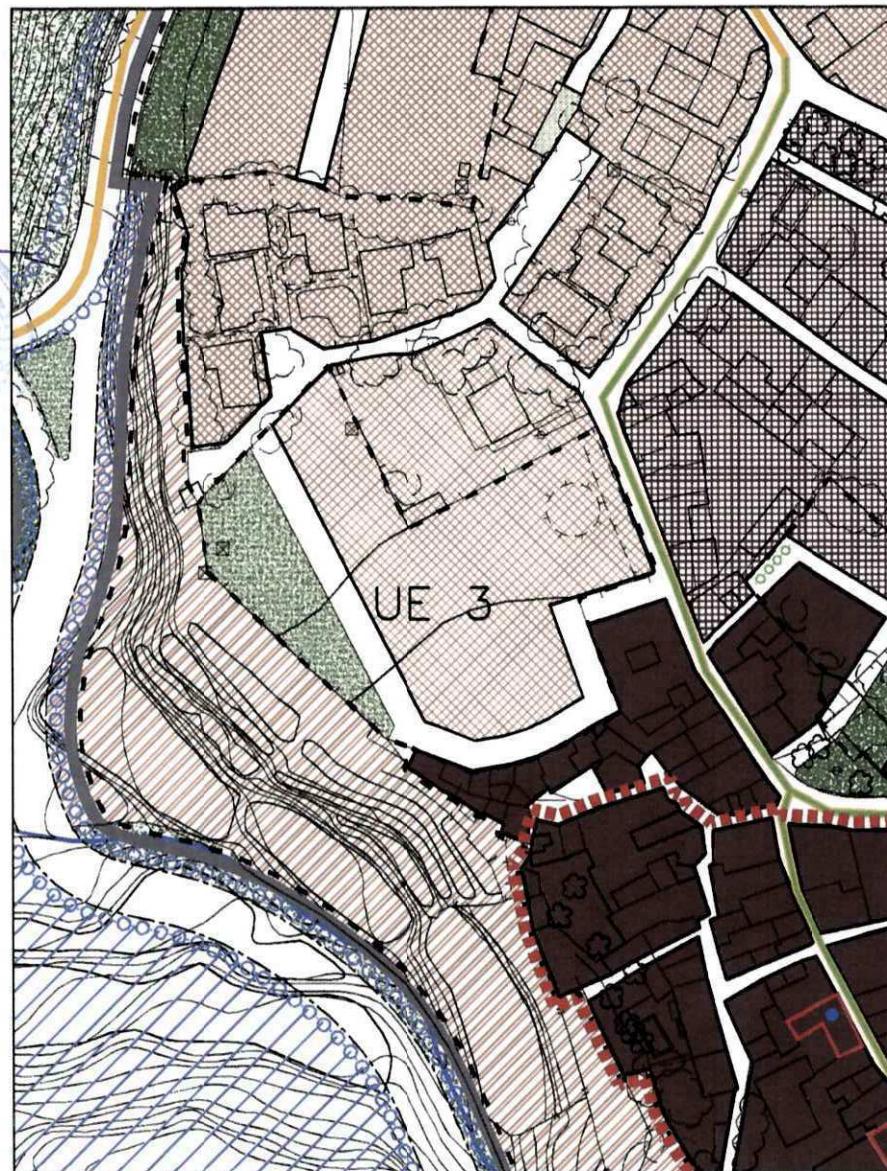
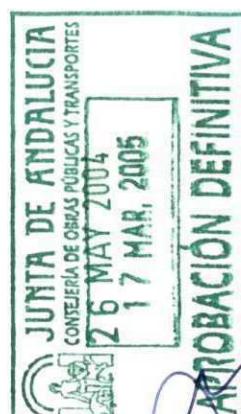
|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario:        | 638,40               | -  | 13,04 %      | Obligatoria  |
| Espacio libre: | 982,20               | 30,00 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 20,07 %      | Obligatoria  |
| Equipamientos: | -                    | -  | -            | -            |
| Aparcamientos: | 17 plazas            | 0,519 (plazas/100m <sup>2</sup> edif)          | -            | Según ED     |

## CONDICIONES DE DESARROLLO:

Plazo de ejecución: 4 años  
 Iniciativa/Sistema de actuación: Privada / Compensación  
 Figura de planeamiento: Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización

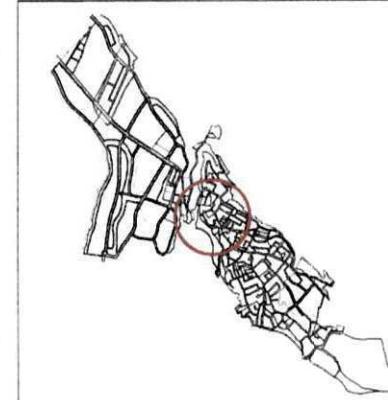
## OBSERVACIONES:

No se prevé suelo destinado a equipamientos, por considerarse incompatible con una ordenación coherente. Sin embargo, los espacios libres superan el estándar para dotaciones señalado en la LOUA.



## OBJETIVOS:

Desarrollo residencial de suelo urbano no consolidado. Obtención de espacio



|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| SUPERFICIE BRUTA: | 5.878,60 m <sup>2</sup>              |
| DENSIDAD:         | 44,23 viv/ha                         |
| EDIFICABILIDAD:   | 0,624 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| APROVECH. MEDIO:  | 0,666 Uas/m <sup>2</sup>             |

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                     | m <sup>2</sup> suelo | Edfc.               | m <sup>2</sup> edific. | Aprov.          | Uas | % Aprov.  | Nº viv. |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------|-----|-----------|---------|
| Residencial Unifamiliar Adosada     | 2.493,30             | 1,00                | 2.493,30               | 2.742,63        | 70% | 12        |         |
| Residencial Unifamiliar Adosada VPO | 1.175,20             | 1,00                | 1.175,20               | 1.175,20        | 30% | 14        |         |
|                                     | <b>3.668,50</b>      |                     | <b>3.668,50</b>        | <b>3.917,83</b> |     | <b>26</b> |         |
| Subjetivo/Objetivo:                 | Aprov. Uas           | Aprov. propietarios | Cesión Ayto            |                 |     |           |         |
|                                     | 3.917,83             | 3.526,05            | 391,78                 |                 |     |           |         |

## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Vialario:      | 1.109,70             | -  | 18,88 %      | Obligatoria  |
| Espacio libre: | 1.100,40             | 30,00 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 18,72 %      | Obligatoria  |
| Equipamientos: | -                    | -  | -            | -            |
| Aparcamientos: | 19 plazas            | 0,518(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           | -            | Según ED     |

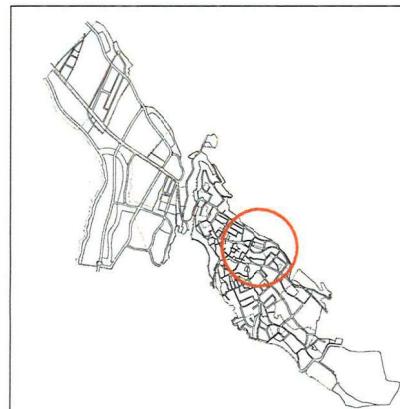
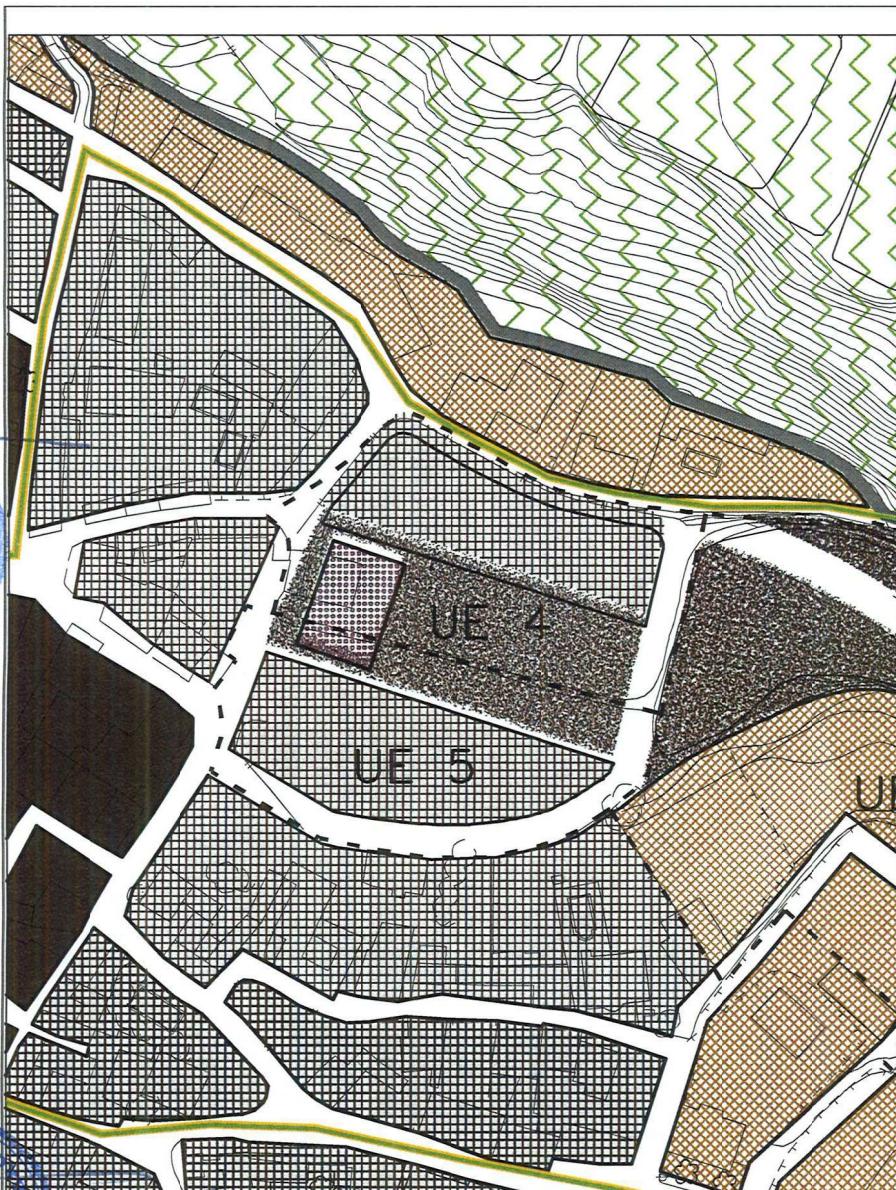
## CONDICIONES DE DESARROLLO:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Plazo de ejecución:              | 4 años  |
| Iniciativa/Sistema de actuación: | Privada / Compensación                        |
| Figura de planeamiento:          | Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización |

## OBSERVACIONES:

No se prevé suelo destinado a equipamientos, por considerarse incompatible con una ordenación coherente. Sin embargo, los espacios libres superan el estándar para dotaciones señalado en la LOUA.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 4. (SUELO EN TRANSICIÓN)



### OBJETIVOS:

Ordenación de espacio urbano en proceso de consolidación, resultado de convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Dílar. Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas particulares señaladas en la página 234.

**SUPERFICIE BRUTA:** 4.156,60 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 50,52 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,862 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,862 Uas/m<sup>2</sup>

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                    | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas | % Aprov. | Nº viv. |
|------------------------------------|----------------------|-------|------------------------|------------|----------|---------|
| Residencial Manzana Cerrada 2 - 3P | 1.629,00             | 2,20  | 3.583,80               | 3.583,80   | -        | -       |
|                                    | 1.629,00             |       | 3.583,80               | 3.583,80   |          |         |
| Subjetivo/Objetivo:                | 3.583,80             |       | 3.583,80               |            |          |         |

### CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup.Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario:        | 706,60               | -  | 17,00 %      | Obligatoria  |
| Espacio libre: | 1.441,00             | 40,21 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 34,67 %      | Obligatoria  |
| Equipamientos: | 380,00               | 10,60 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 9,14 %       | Obligatoria  |
| Aparcamientos: | 18 plazas            | 0,502(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           | -            | -            |

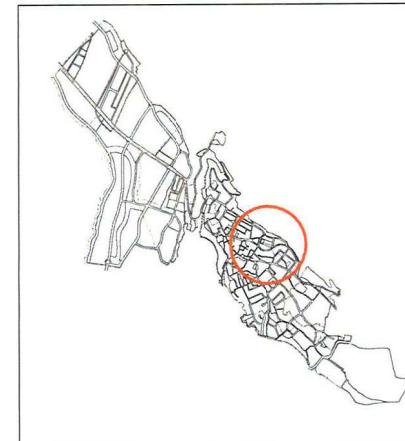
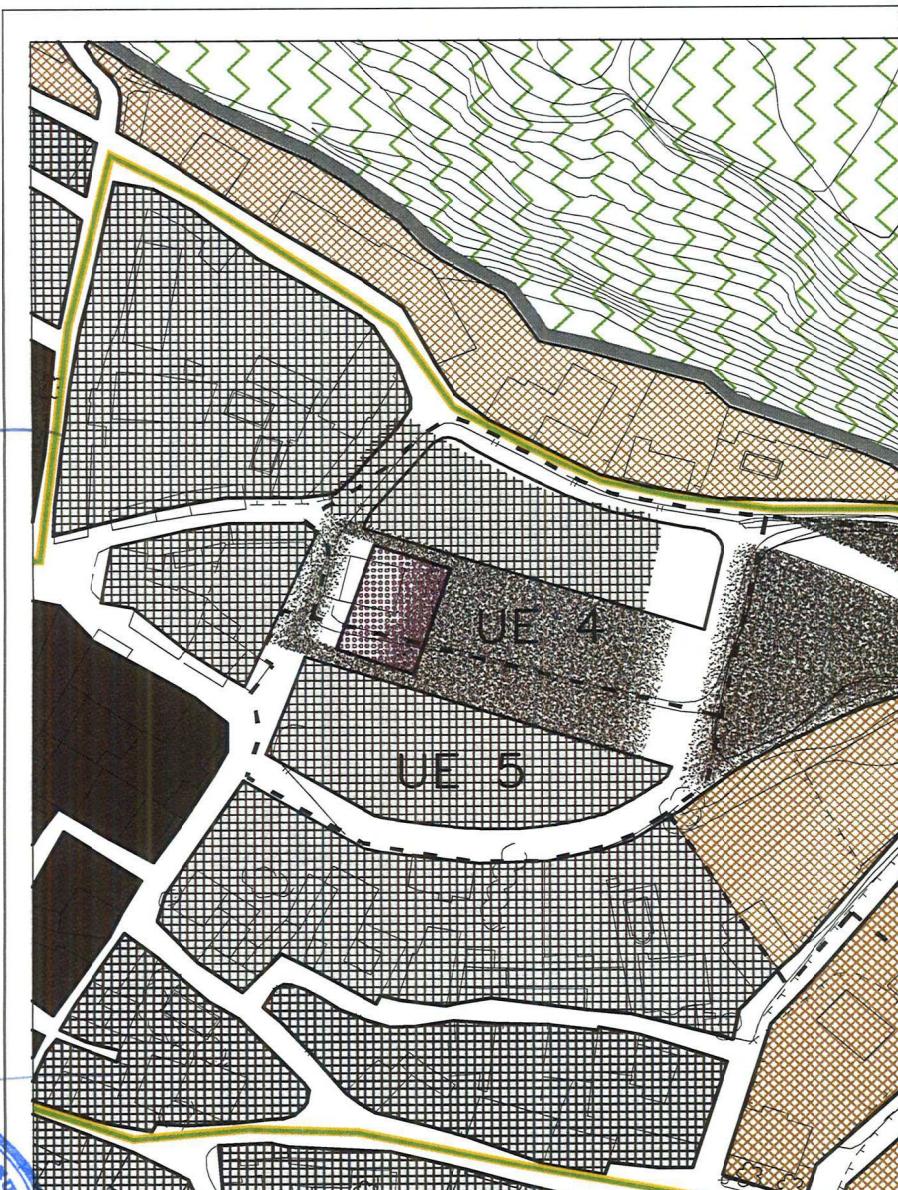
### CONDICIONES DE DESARROLLO:

Plazo de ejecución: 4 años  
 Iniciativa/Sistema de actuación: Pública / Cooperación  
 Figura de planeamiento:

### OBSERVACIONES:

Las condiciones de ordenación son las establecidas en el convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Dílar.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 5. (SUELO EN TRANSICIÓN)



### OBJETIVOS:

Ordenación de espacio urbano en proceso de consolidación, resultado de convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Dílar. Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas particulares señaladas en la página 234.

**SUPERFICIE BRUTA:** 3.987 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 50,16 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,828 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,828 Uas/m<sup>2</sup>

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                    | m <sup>2</sup> suelo | Edfc.      | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas | % Aprov. | Nº viv. |
|------------------------------------|----------------------|------------|------------------------|------------|----------|---------|
| Residencial Manzana Cerrada 2 - 3P | 1.500,00             | 2,20       | 3.300,00               | 3.300,00   | -        | -       |
|                                    | 1.500,00             |            | 3.300,00               | 3.300,00   |          |         |
|                                    |                      | Aprov. Uas | Aprov. propietarios    | Cesión Ayo |          |         |
| Subjetivo/Objetivo:                | 3.300,00             |            | 3.300,00               |            |          |         |

### CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

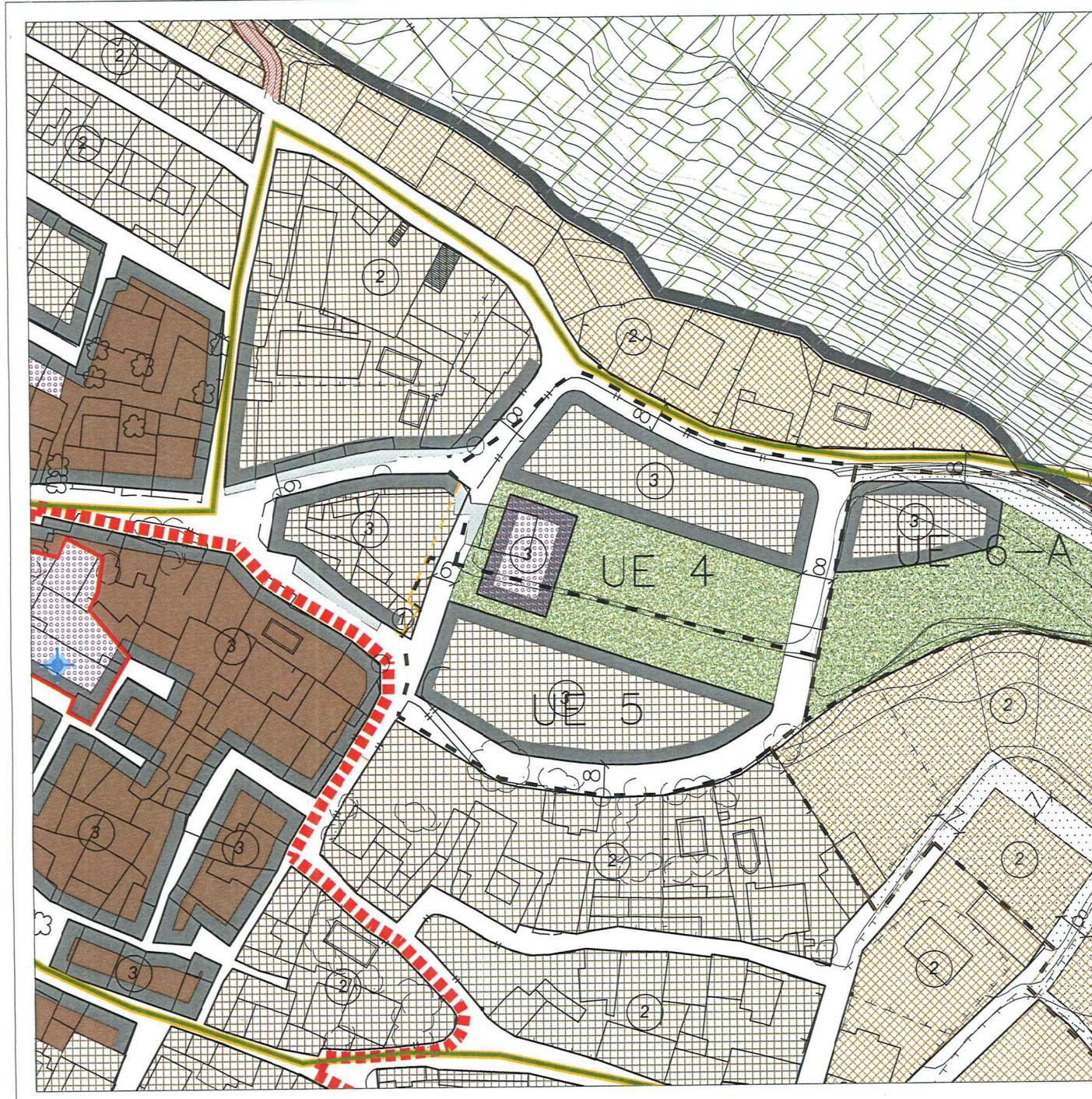
|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %/Sup.Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|-------------|--------------|
| Viario:        | 1.229,00             | -  | 30,83 %     | Obligatoria  |
| Espacio libre: | 1.124,00             | 34,06 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 28,19 %     | Obligatoria  |
| Equipamientos: | 134,00               | 4,06 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif)  | 3,36 %      | Obligatoria  |
| Aparcamientos: | 17 plazas            | 0,515(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           |             |              |

### CONDICIONES DE DESARROLLO:

Plazo de ejecución: 4 años  
 Iniciativa/Sistema de actuación: Pública / Cooperación  
 Figura de planeamiento:

### OBSERVACIONES:

Las condiciones de ordenación son las establecidas en el convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Dílar.



#### CALIFICACIÓN/GESTIÓN

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- - - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### ORDENACIÓN FÍSICA

- ALINEACIONES EN SUELO URBANO
- AJUSTE SINGULAR DE ALINEACIONES
- DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES
- REFERENCIA EXISTENTE EN ALINEACIÓN
- ALTURA MÁXIMA 3 PLANTAS EN FRENTE FACHADA (B=2)
- NÚMERO DE PLANTAS
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN

#### CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA 1
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA 2
- HUERTOS URBANOS
- TERCARIO
- ESPACIO LIBRE
- JARDÍN PRIMVO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- INDUSTRIAL EN MANZANA



MODIFICACIÓN PGOU DE DILAR  
PARA AJUSTE DE VIAL JUNTO UE-4

PROMOTOR

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| FECHA         | 17/01/06        |
| Nº PLANO      | 03              |
| FECHA         | ENERO 2006      |
| REF. PROYECTO | MANICA C.       |
| DETALLE       | PGOU MODIFICADO |

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.  
Avda. Constitución 18. Piso 2. Bajo  
16510 GARRALDA  
Tlf. 923 60 67 77 / fax 923 60 27 03

*gr arquitectos*  
García de los Reyes Arquitectos Asociados, S.L.

**Altura de pisos:**

Cota superior del forjado suelo de planta primera: 4 m. (respecto la rasante de la plaza)  
 Cota superior del forjado suelo de planta segunda: 7m. (respecto la rasante de la plaza)  
 Cota superior del forjado cubierta: 10m. (respecto la rasante de la plaza)

**Materiales de acabado y color:**

Planta baja: Se acabará con aplacado de piedra o revestimiento de mortero en colores gris o crema.

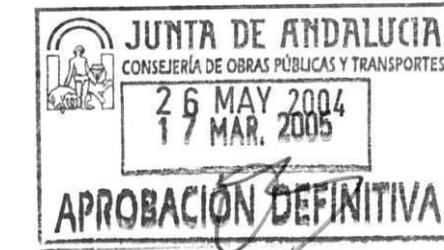
Plantas superiores: Revestimiento de mortero en colores blanco, cremas o tierras.

**Alineaciones principales y secundarias:**

Planta baja: No se permiten retranqueos.  
 No se permiten soportales.

Planta primera: No se permiten retranqueos.  
 Se permiten vuelos abiertos: Vuelo máximo: 0,5 m  
 Longitud máxima de vuelo: 1,6 m

Planta segunda: Retranqueo máximo de 1 m. con una longitud máxima de 3m. La suma de la longitud de los retranqueos no podrá superar el 40% de la longitud de la fachada.  
 Separación mínima entre retranqueos: 2m.  
 Se permiten vuelos abiertos: Vuelo máximo: 1,00 m  
 Longitud máxima de vuelo: 3,00 m

**Tipo de cubierta y acabados:**

Será inclinada en al menos el 70% de la fachada a la plaza. Se utilizará teja cerámica con boquillas de doble teja en el alero.

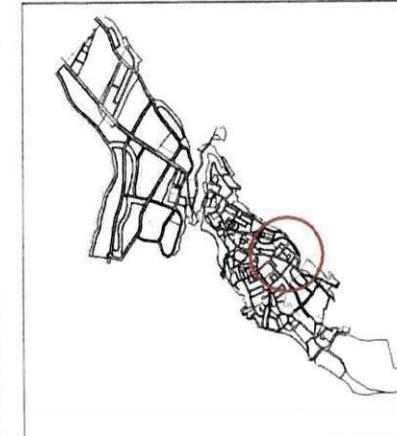
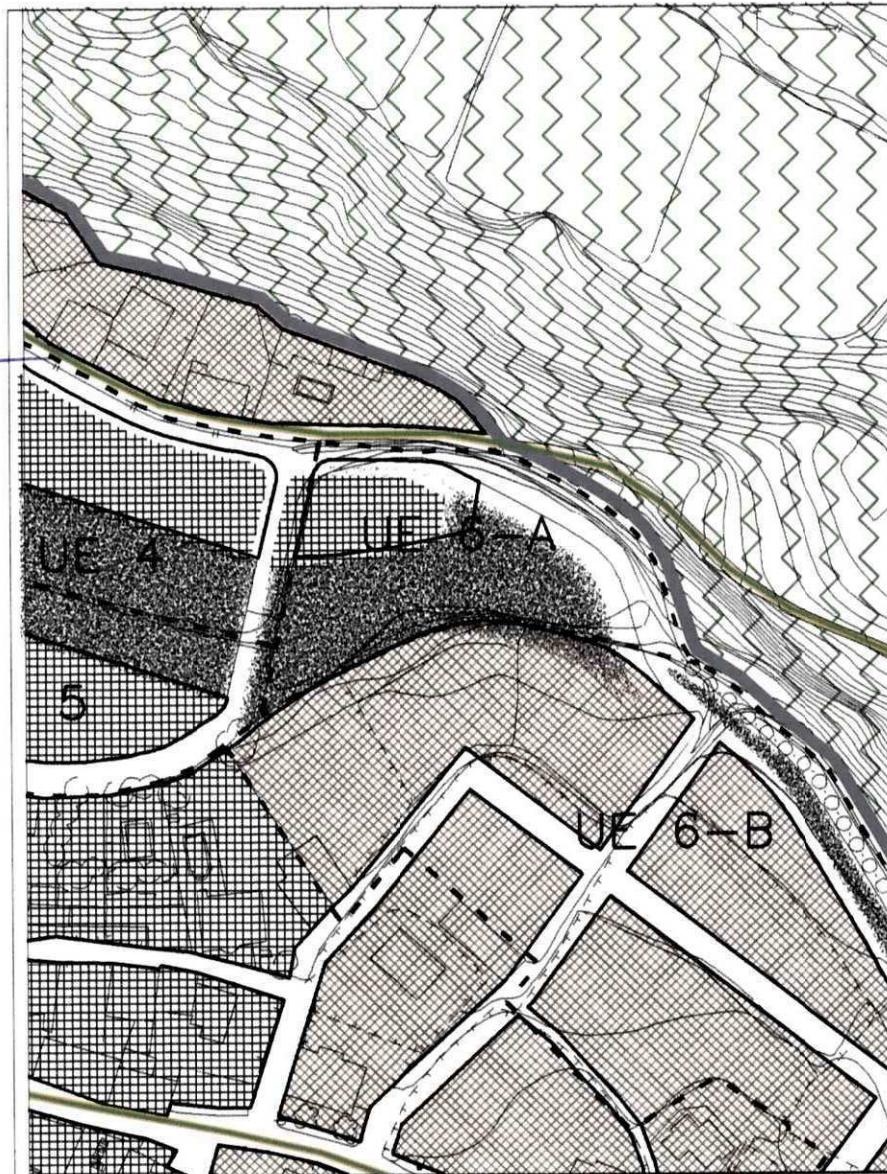
**Tipos de huecos:**

Planta baja: Dimensión máxima de hueco: 3 x 3 m  
 Separación mínima entre huecos: 50 cms

En los locales comerciales, en caso de no adaptarse a un uso específico, los huecos deberán quedar cerrados al menos con tabique enfoscado y pintado previa obtención de Licencia de Primera Ocupación.

Los huecos serán de proporción vertical.  
 Para huecos de ancho superior a 1m. la relación alto/ancho será igual o superior a 1,5.



**OBJETIVOS:**

Ordenación de espacio urbano no consolidado. Creación de zona verde a modo de plaza mirador.

**SUPERFICIE BRUTA:** 3.070 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 39,09 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,540 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,523 Uas/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

|  | m <sup>2</sup> suelo | Edif. | m <sup>2</sup> edif. | Aprov.   | Uas | % Aprov. | Nº viv. |  |
|--|----------------------|-------|----------------------|----------|-----|----------|---------|--|
| Residencial Manzana Cerrada 2 - 3P     | 510,80               | 2,20  | 1.123,76             | 1.123,76 | 70% | 6        |         |  |
| Residencial Manzana Cerrada 2 - 3P VPO | 243,20               | 2,20  | 535,04               | 481,54   | 30% | 6        |         |  |

754,00 1.658,80 1.605,30 12

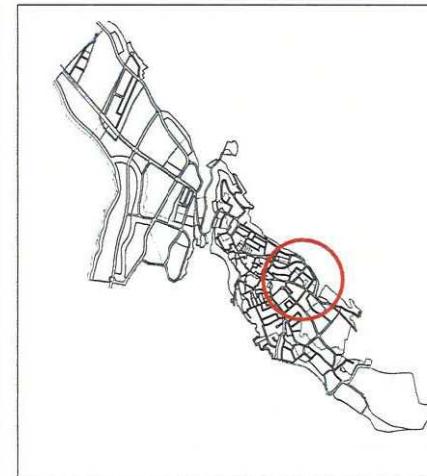
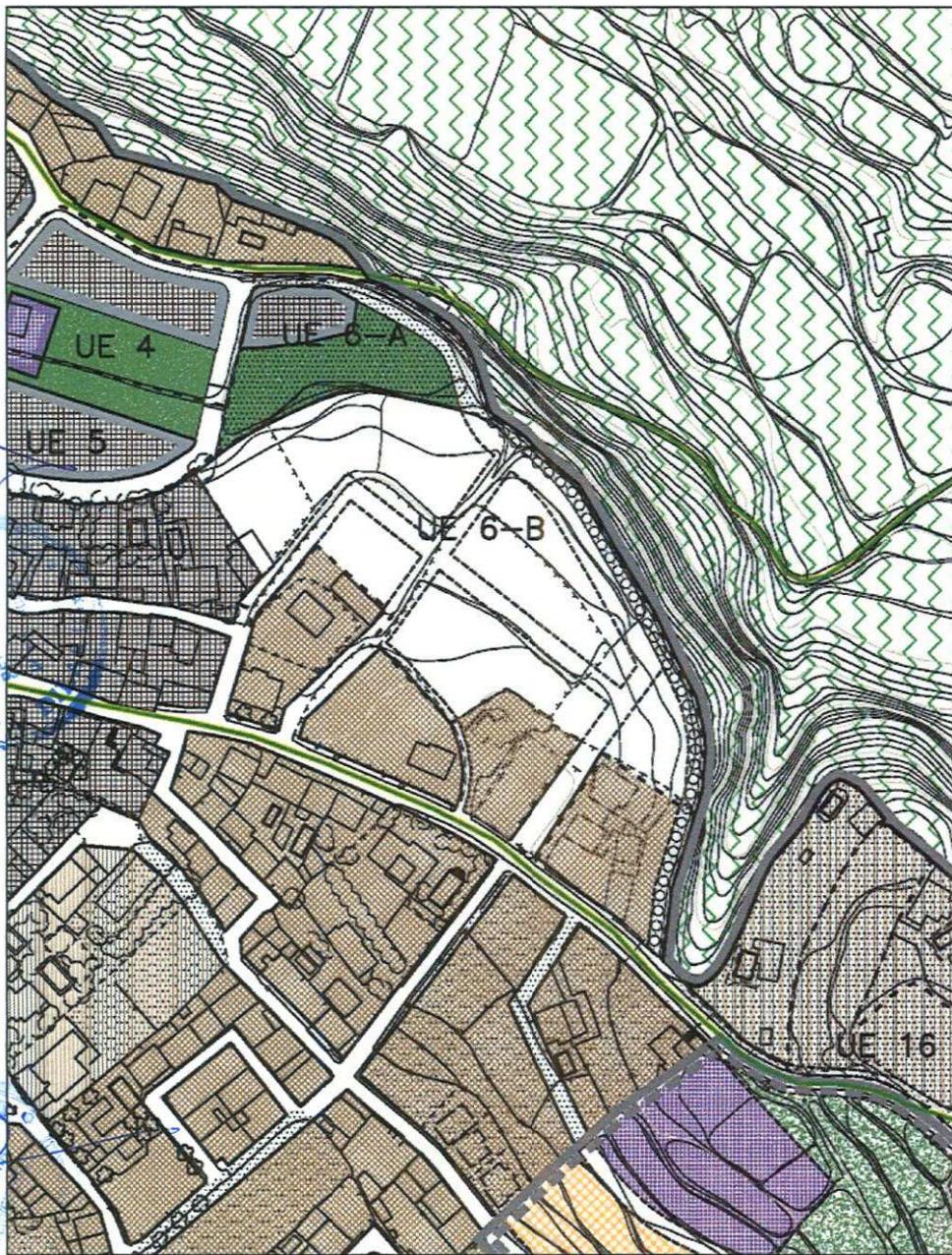
|            |                     |             |
|------------|---------------------|-------------|
| Aprov. Uas | Aprov. propietarios | Cesión Ayto |
| 1.605,30   | 1.444,77            | 160,53      |

**CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:**

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                   | %/s/Sup Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|---|---------------|--------------|
| Viario:        | 366,00               | -   | 11,92 %       | Obligatoria  |
| Espacio libre: | 1.950,00             | 117,55 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 63,52 %       | Obligatoria  |
| Equipamientos: | -                    | -   | -             | -            |
| Aparcamientos: | 9 plazas             | 0,543(plazas/100m <sup>2</sup> edif)            | -             | Según ED     |

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Plazo de ejecución: 4 años



## OBJETIVOS:

Ordenación de espacio urbano no consolidado. Creación de zona verde a modo de paseo-mirador.

**SUPERFICIE BRUTA:** 14.329,30 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 38,24 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,552 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,589 Uas/m<sup>2</sup>

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                     | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas | % edific. | Nº viv.     |
|-------------------------------------|----------------------|-------|------------------------|------------|-----------|-------------|
| Residencial Unifamiliar Adosada     | 5.536,47             | 1,00  | 5.536,47               | 6.067,18   | 70%       | 27          |
| Residencial Unifamiliar Adosada VPO | 2.372,77             | 1,00  | 2.372,77               | 2.372,77   | 30%       | 27          |
|                                     | 7.909,24             |       | 7.909,24               | 8.439,96   |           | 54          |
| Subjetivo/Objetivo:                 | 8.439,96             |       | 7.595,96               |            |           | 844,00      |
| Aprov. Uas                          |                      |       | Aprov. propietarios    |            |           | Cesión Ayto |

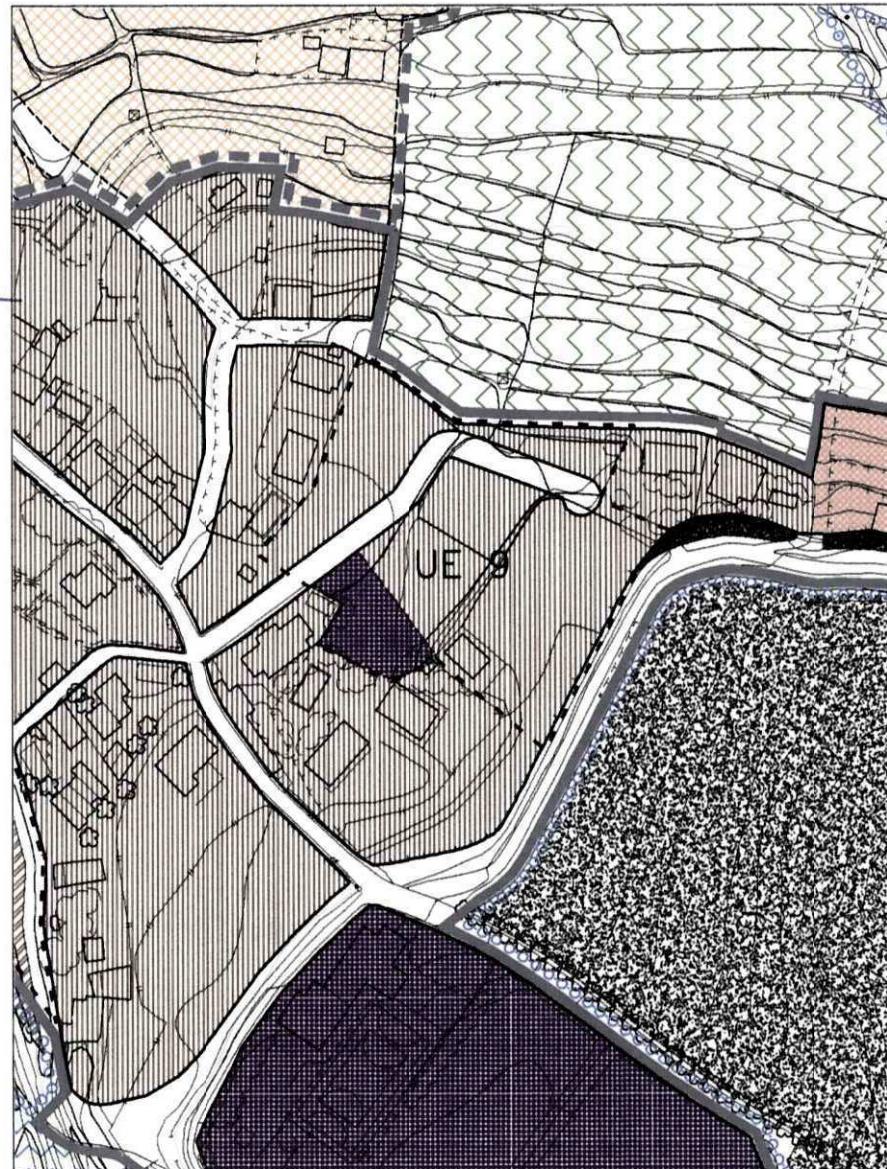
## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup.Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario:        | 4.038,02             | -  | 28,18 %      | Según ED     |
| Espacio libre: | 1.432,93             | 18,12 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 10,00 %      | Según ED     |
| Equipamientos: | 949,11               | 12,00 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 6,62 %       | Según ED     |
| Aparcamientos: | 40 plazas            | 0,506 (plazas/100m <sup>2</sup> edif)          |              | Según ED     |

## CONDICIONES DE DESARROLLO:

Plazo de ejecución: 4 años  
 Iniciativa/Sistema de actuación: Privada / Compensación  
 Figura de planeamiento: Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización

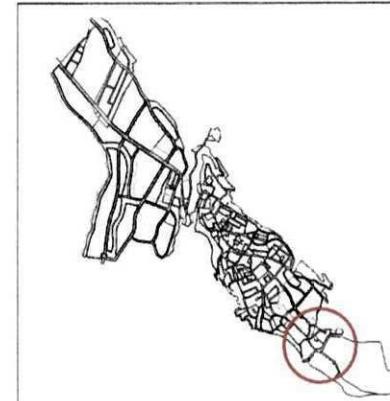
## OBSERVACIONES:



## UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 9. (SUELO EN TRANSICIÓN)

## OBJETIVOS:

Desarrollo de espacio urbano en consolidación. Obtención de suelo para equipamiento comunitario.



**SUPERFICIE BRUTA:** 7.680 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 26,04 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,550 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,633 Uas/m<sup>2</sup>

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                   | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edif. | Aprov. Uas | % Aprov. | Nº viv. |
|-----------------------------------|----------------------|-------|----------------------|------------|----------|---------|
| Residencial Unifamiliar Aislada 1 | 6.038,60             | 0,70  | 4.227,02             | 4.861,86   | -        | 20      |

|                     | 6.038,60   | 4.227,02            | 4.861,07    | 20 |
|---------------------|------------|---------------------|-------------|----|
| Subjetivo/Objetivo: | Aprov. Uas | Aprov. propietarios | Cesión Ayto |    |
|                     | 4.861,07   | 4.374,97            | 486,11      |    |

## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                       | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup Bruta | Localización |
|-----------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Vial:</b>          | 906,50               | -  | 11,80 %      | Obligatoria  |
| <b>Espacio libre:</b> | -                    | -  | -            | -            |
| <b>Equipamientos:</b> | 734,90               | 17,39 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 9,57 %       | Obligatoria  |
| <b>Aparcamientos:</b> | 43 plazas            | 1,017(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           | -            | Según ED Ap. |

## CONDICIONES DE DESARROLLO:

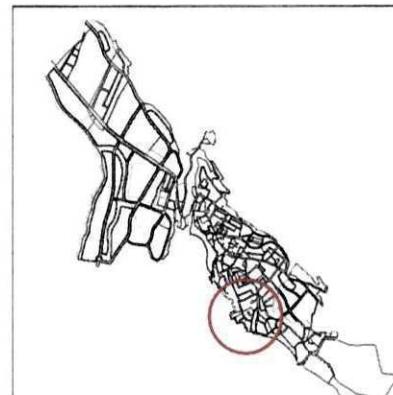
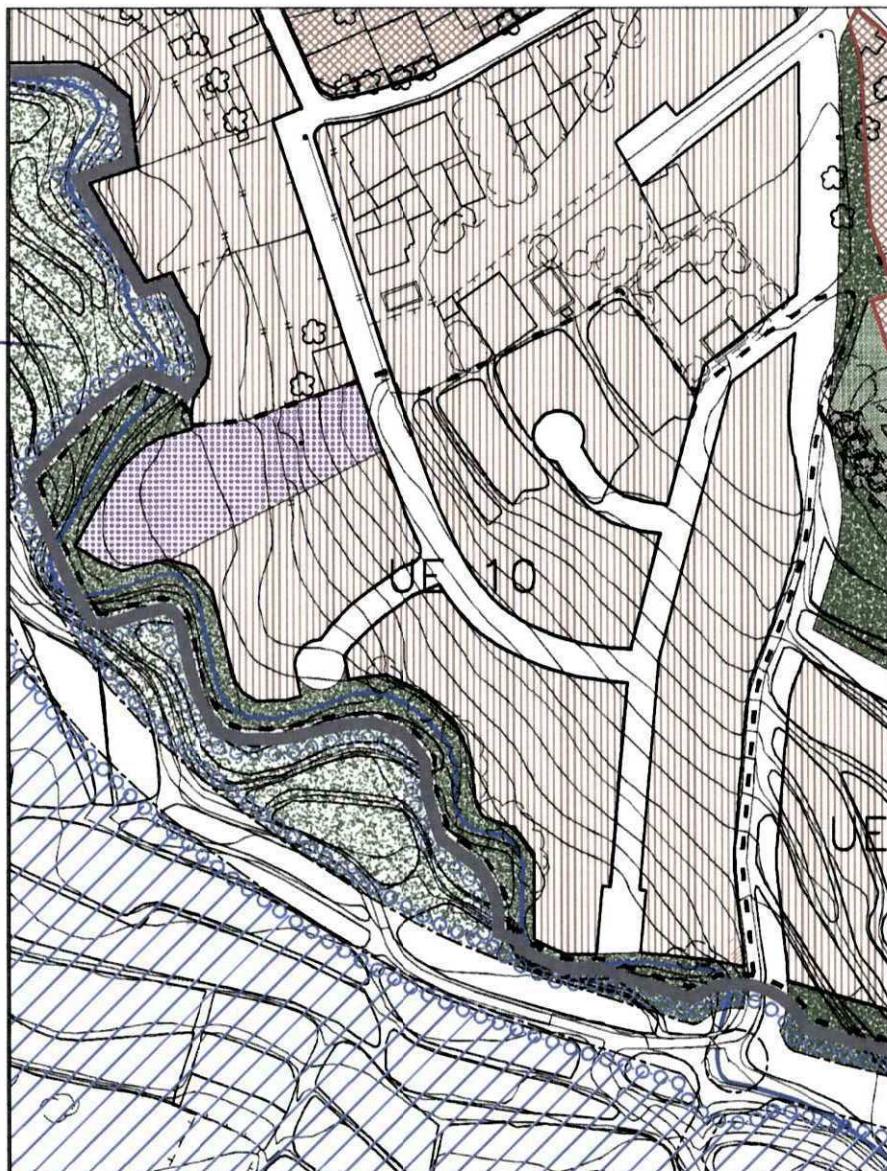
|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>Plazo de ejecución:</b>              | 4 años                   |
| <b>Iniciativa/Sistema de actuación:</b> | Privada / Compensación   |
| <b>Figura de planeamiento:</b>          | Proyecto de Urbanización |

## OBSERVACIONES:

Las condiciones de ordenación son las establecidas por el Estudio de Detalle aprobado con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente PGOU.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 10. (SUELO EN TRANSICIÓN)



### OBJETIVOS:

Desarrollo de espacio urbano en consolidación en el borde de la población. Obtención de suelo destinado a espacios libres y equipamientos.

**SUPERFICIE BRUTA:** 18.127,30 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 29,24 viv./ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,473 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,544 Uas/m<sup>2</sup>

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                   | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov.   | Uas % | Aprov. | Nº viv. |
|-----------------------------------|----------------------|-------|------------------------|----------|-------|--------|---------|
| Residencial Unifamiliar Aislada 3 | 10.716,60            | 0,80  | 8.573,28               | 9.859,27 | -     | 53     |         |

10.716,60 8.573,28 9.859,27 53

|                            |                     |                              |                    |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Subjetivo/Objetivo:</b> | Aprov. Uas 9.859,27 | Aprov. propietarios 8.873,34 | Cesión Ayto 985,93 |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|

### CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

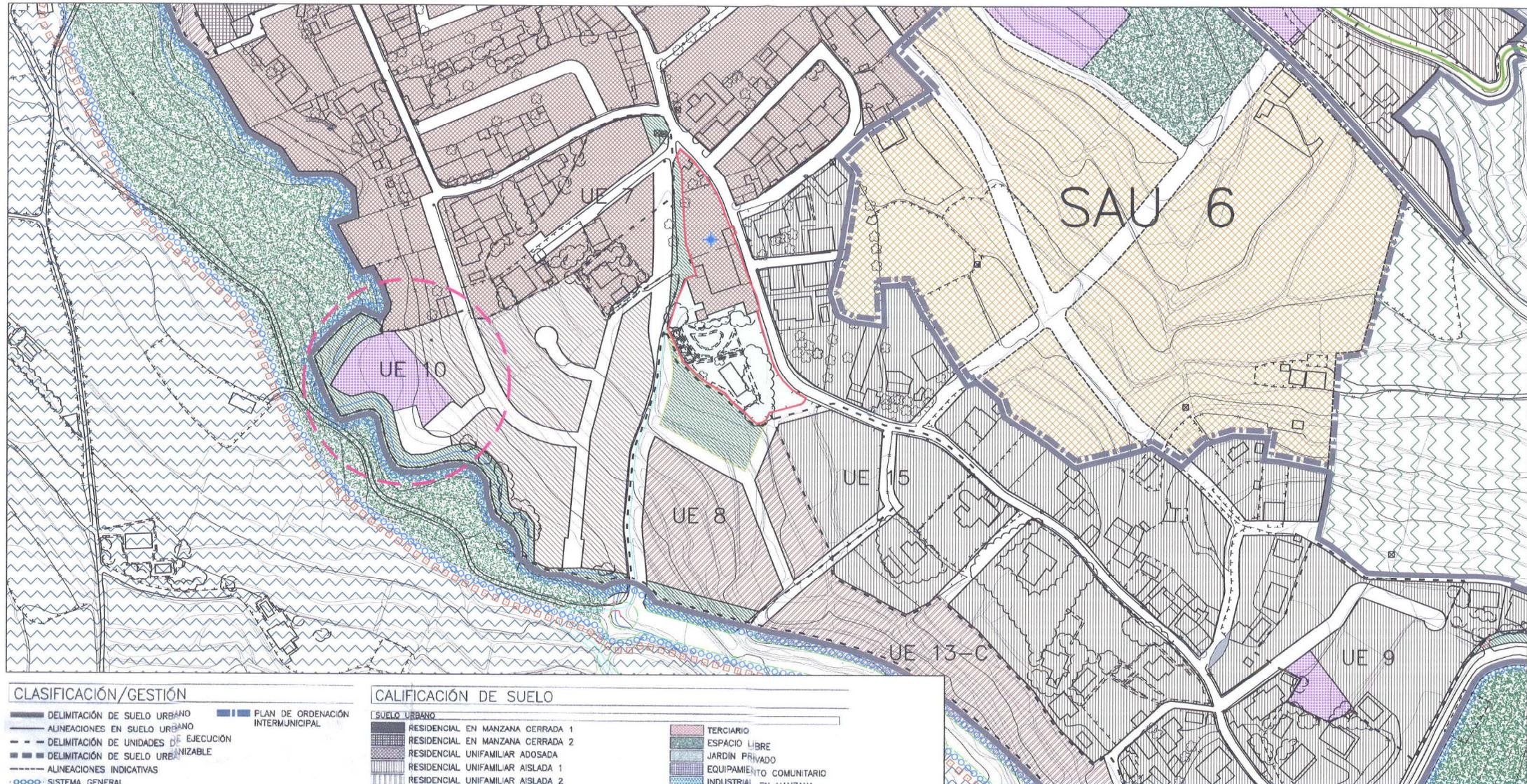
|                       | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup Bruta | Localización |
|-----------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Vial:</b>          | 3.057,50             | -  | 16,87 %      | Obligatoria  |
| <b>Espacio libre:</b> | 2.763,00             | 32,23 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 15,24 %      | Obligatoria  |
| <b>Equipamientos:</b> | 1.590,20             | 18,55 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 8,77 %       | Obligatoria  |
| <b>Aparcamientos:</b> | 43 plazas            | 0,502(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           |              | Según ED Ap. |

### CONDICIONES DE DESARROLLO:

**Plazo de ejecución:** 4 años  
**Iniciativa/Sistema de actuación:** Privada / Compensación  
**Figura de planeamiento:** Proyecto de Urbanización

### OBSERVACIONES:

Las condiciones de ordenación son las establecidas por el Estudio de Detalle aprobado con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente PGOU.



## CLASIFICACIÓN/GESTIÓN

LEGENDA

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- ALINEACIONES EN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- ALINEACIONES INDICATIVAS
- SISTEMA GENERAL

AREA DE PROMOCIÓN DE USOS TURÍSTICOS

RECREATIVOS COMPATIBLES CON EL MEDIO NATURAL

 SUELDO URBANIZABLE  
 RESIDENCIAL  
 TURÍSTICO  
 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
 GOLF  
 ESPACIO LIBRE

**PROTECCIÓN**  
 **ELEMENTO CATALOGADO**

- PROT. MONUMENTAL (NIVEL 1)
- PROT. ESTRUCTURAL (NIVEL 2)
- PROT. INTEGRAL (NIVEL 3)

DELIMITACIÓN NÚCLEO HISTÓRICO  
PROTECCIÓN AMBIENTAL (NIVEL 4)

### CLASIFICACIÓN DE SUELO

**SUELLO NO URBANIZABLE**  
ADSCRITO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA AGLOM. URBANA DE GRANADA. ZONA 3 RÍO DÍLAR  
SOMETIDO A RESTRICCIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES POR EL POTAUG. ÁREAS AGROMONTANAS  
INTERÉS PRODUCTIVO Y PAISAJÍSTICO  
INTERÉS PAISAJÍSTICO  
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES LINEALES AGLOMERACIÓN URBANA



## INNOVACIÓN DEL PGOU DILAR PARA RELOCALIZACIÓN DEL SUELO EQUIPAMENTAL DE LA UE-10.

Diciembre 2013

Promotor: AYUNTAMIENTO DE DILAR.

E. Redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto.  
Expediente: DILU 131162

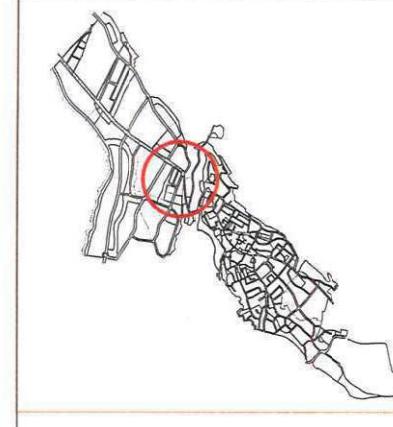
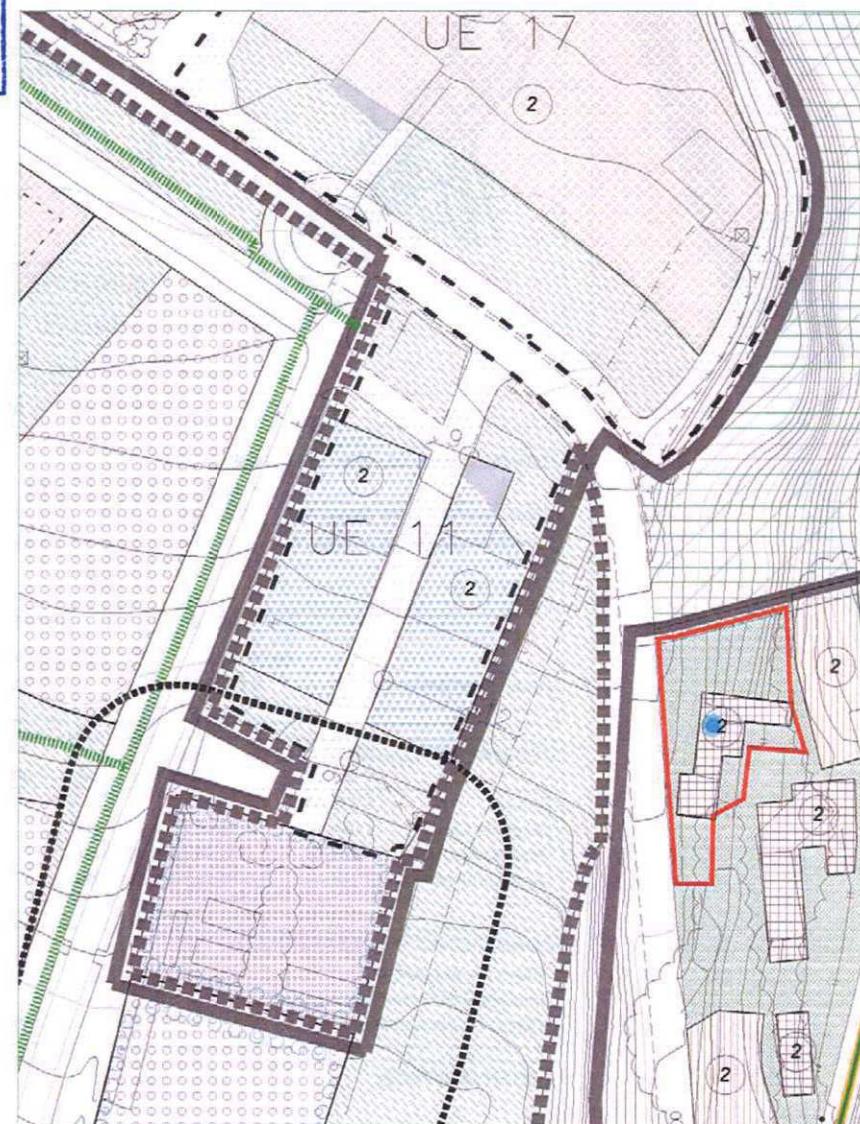
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono 958 522061 Fax 958 130528 E-mail: abrilruiz2@arquired.es

---

INNOVACION DEL PGOU. Plano de Calificación del suelo.



Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.

**OBJETIVOS:**

Ordenación de espacio urbano no consolidado con uso industrial. Obtención de suelo destinado a espacio libre junto al acceso al cementerio municipal. El Estudio de Detalle ajustará la ordenación al objeto de cumplir lo establecido en el Decreto 95/2.001 por el que se aprueba el Reglamento de Policía Mortuaria.

**SUPERFICIE BRUTA:** 5.926,40 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** -

**EDIFICABILIDAD:** 0,592 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,592 Uas/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

|            | m <sup>2</sup> suelo | Edf.  | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas | % Aprov. | Nº viv. |
|------------|----------------------|-------|------------------------|------------|----------|---------|
| Industrial | 2.879,00             | 1,218 | 3.509,40               | 3.509,40   | -        | -       |

**2.797,82** **3.509,40** -

|            |                     |             |
|------------|---------------------|-------------|
| Aprov. Uas | Aprov. propietarios | Cesión Ayto |
| 3.509,40   | 3.158,46            | 350,94      |

**CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:**

|                       | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                     | %/Sup.Bruta | Localización |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|
| <b>Varío:</b>         | 1.108,14             | -                                 | 18,69 %     | Obligatoria  |
| <b>Espacio libre:</b> | 1.940,00             | 20% de la sup.-                   | 32,27 %     | Obligatoria  |
| <b>Equipamientos:</b> | -                    |                                   |             |              |
| <b>Aparcamientos:</b> | 18 plazas            | 0,5 plazas/100m <sup>2</sup> edif |             | Según ED     |

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

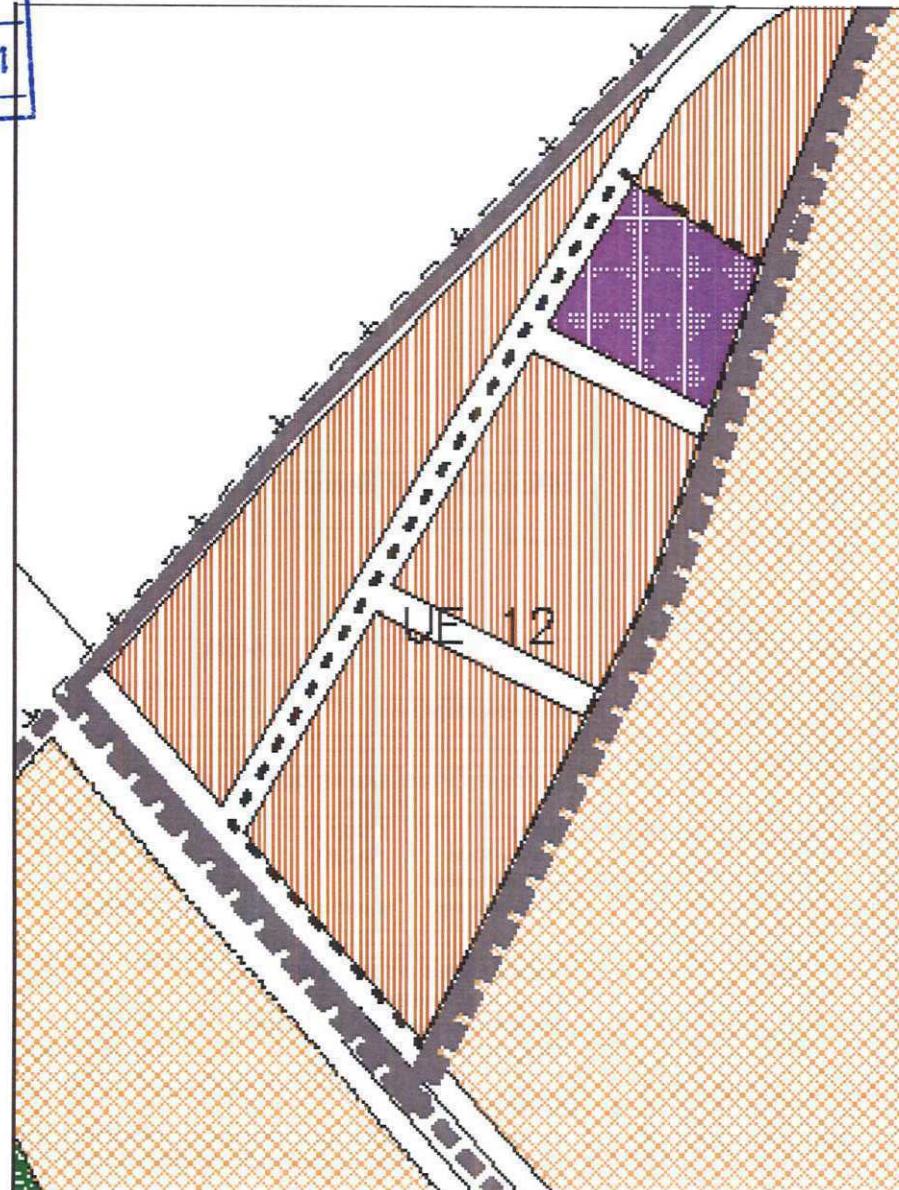
**Plazo de ejecución:** 4 años  
**Iniciativa/Sistema de actuación:** Privada / Compensación  
**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización

**OBSERVACIONES:**

No se prevé suelo destinado a equipamientos, por considerarse incompatible con una ordenación coherente. Sin embargo, los espacios libres superan el estándar para dotaciones señalado en la LOUA.



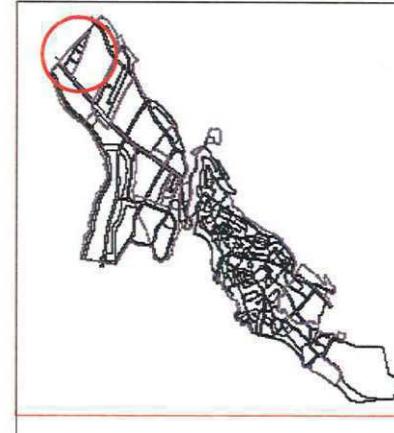
Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 12

OBJETIVOS:

Desarrollo residencial en el borde Oeste del municipio. Obtención de suelo para equipamiento.



SUPERFICIE BRUTA: 10.341,60 m<sup>2</sup>

DENSIDAD: 37,71 viv./ha

EDIFICABILIDAD: 0,549 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

APROVECH. MEDIO: 0,604 Uas/m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                     | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov.   | Uas % Aprov. | Nº viv. |
|-------------------------------------|----------------------|-------|------------------------|----------|--------------|---------|
| Residencial Unifamiliar Aislada 1   | 5.430,84             | 0,70  | 3.801,59               | 4.371,83 | 70%          | 18      |
| Residencial Unifamiliar Adosada VPO | 1.873,20             | 1,00  | 1.873,20               | 1.873,20 | 30%          | 21      |
|                                     | 7.304,04             |       | 5.674,79               | 6.245,03 |              | 39      |
| Aprov. Uas                          |                      |       | Aprov. propietarios    |          | Cesión Ayto  |         |
| Subjetivo/Objetivo:                 | 6.245,03             |       | 5.620,52               |          | 624,50       |         |

CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

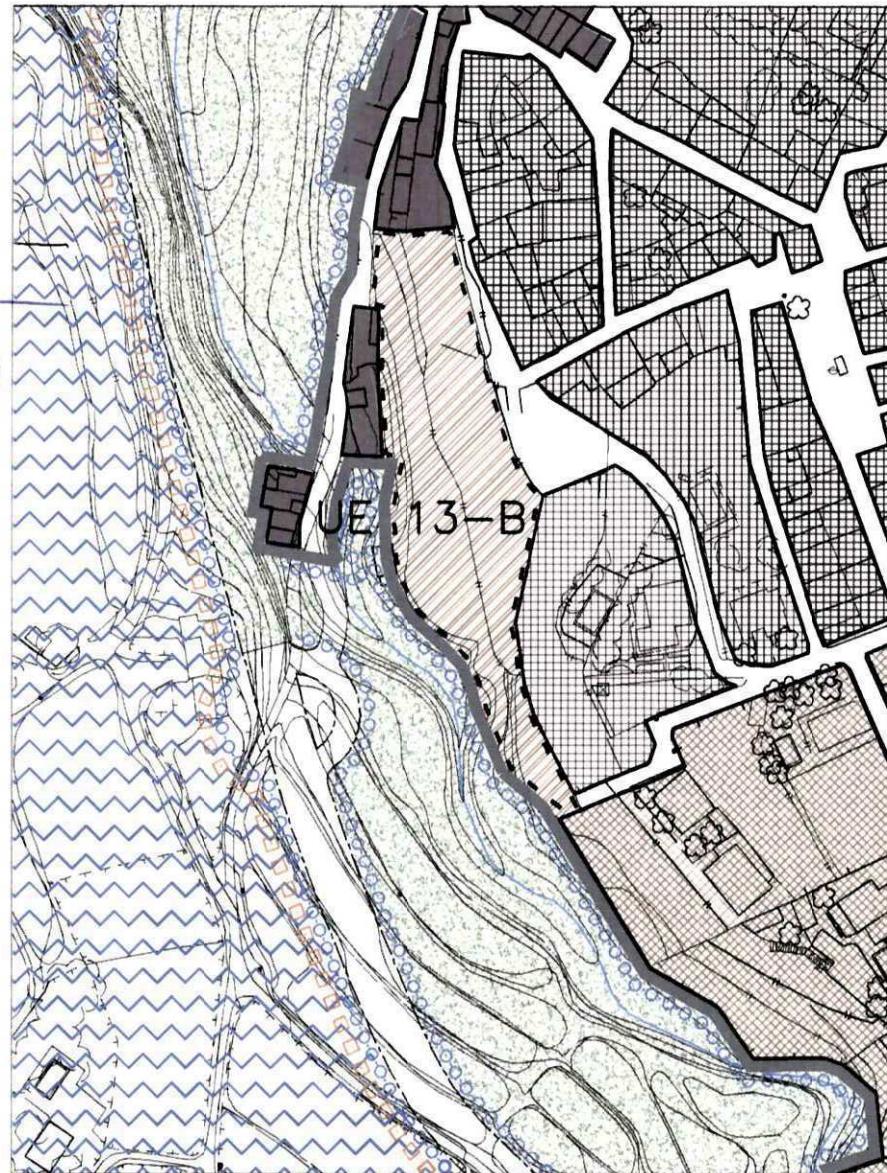
|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup.Bruta | Localización        |
|----------------|----------------------|--|--------------|---------------------|
| Viario:        | 1.323,40             |  | -            | 12,80 % Obligatoria |
| Espacio libre: | 1.034,16             | 18,22 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 10,00 %      | Según ED            |
| Equipamientos: | 680,00               | 11,98 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 6,58 %       | Obligatoria         |
| Aparcamientos: | 57 plazas            | 1,004(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           |              | Según ED            |

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Plazo de ejecución: 4 años  
 Iniciativa/Sistema de actuación: Privada / Compensación  
 Figura de planeamiento: Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización

OBSERVACIONES:

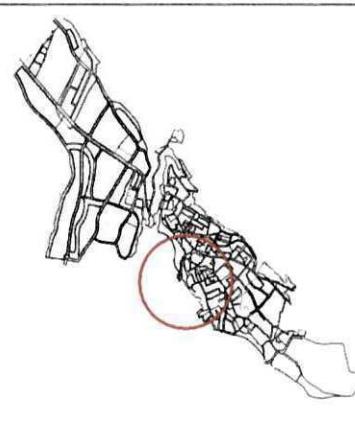
**DÍLAR**



## UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 13B

### OBJETIVOS:

Ordenación de zonas urbanas no consolidadas entre el borde Oeste del núcleo urbano y el vial de cornisa previsto como Sistema General en Suelo No Urbanizable. Antes del desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá realizarse un Estudio Geotécnico de la zona y deberá contarse con autorización expresa y preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.



**SUPERFICIE BRUTA:** 3.149,30 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 44,45 viv./ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,550 Uas/m<sup>2</sup>

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                    | m <sup>2</sup> suelo | Edfc.    | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. | Uas | % | Aprov. | Nº viv. |
|--------------------|----------------------|----------|------------------------|--------|-----|---|--------|---------|
| Huertos urbanos    | Según PE             | 1 054,85 | 1 213,08               | 70%    | 8   |   |        |         |
| Huertos urbanos VP | Según PE             | 519,80   | 519,80                 | 30%    | 6   |   |        |         |

1.574,65 1.732,88 14

| Subjetivo/Objetivo: | Aprov. Uas | Aprov. propietarios | Cesión Ayto |
|---------------------|------------|---------------------|-------------|
|                     | 1.732,88   | 1.559,59            | 173,29      |

### CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                       | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup Bruta | Localización |
|-----------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Viario:</b>        |                      |  |              |              |
| <b>Espacio libre:</b> | 31 4,93              | 20,00 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 10,00 %      | Según PE     |
| <b>Equipamientos:</b> | -                    | -  | -            | Según PE     |
| <b>Aparcamientos:</b> | 8 plazas             | 0,508(plazas/100m <sup>2</sup> edit)           | -            | Según PE     |

### CONDICIONES DE DESARROLLO:

|   |  |
|---|--|
| <b>Plazo de ejecución:</b>              | 4 años                                   |
| <b>Iniciativa/Sistema de actuación:</b> | Privada / Compensación                   |
| <b>Figura de planeamiento:</b>          | Plan Especial - Proyecto de Urbanización |

### OBSERVACIONES:

No se prevé suelo destinado a equipamientos, por considerarse incompatible con una ordenación coherente

## CONDICIONES URBANISTICAS EN UNIDADES DE EJECUCION

243

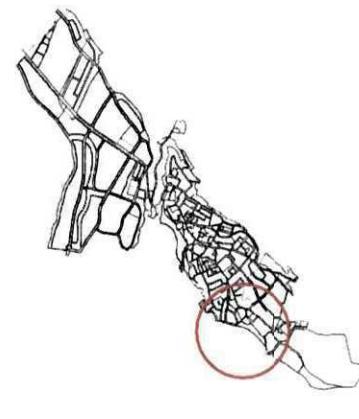
**DÍLAR**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

17 DIC. 2004



## OBJETIVOS:

Ordenación de zonas urbanas no consolidadas entre el borde Oeste del núcleo urbano y el vial de cornisa previsto como Sistema General en Suelo No Urbanizable. El desarrollo de la Unidad de Ejecución estará condicionado a la ejecución de dicho vial. Antes del desarrollo de la Unidad de Ejecución deberá realizarse un Estudio Geotécnico de la zona y deberá contarse con autorización expresa y preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

SUPERFICIE BRUTA: 7.682,50 m<sup>2</sup>

DENSIDAD: 46,86 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>APROVECH. MEDIO: 0,550 Uas/m<sup>2</sup>

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                    | m <sup>2</sup> suelo | Edfc.    | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. | Uas | % Aprov. | Nº viv. |
|--------------------|----------------------|----------|------------------------|--------|-----|----------|---------|
| Huertos urbanos    | Según PE             | 2.573,25 | 2.959,24               | 70%    | 21  |          |         |
| Huertos urbanos VP | Según PE             | 1.268,00 | 1.268,00               | 30%    | 15  |          |         |

|                     | Según PE | 3.841,25 | 4.227,24 | 36     |
|---------------------|----------|----------|----------|--------|
| Aprov. Uas          |          |          |          |        |
| Subjetivo/Objetivo: | 4.227,24 |          | 3.804,51 | 422,72 |

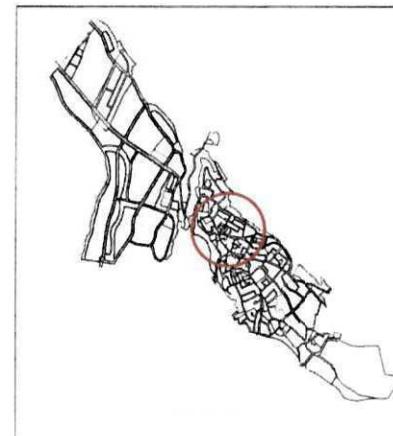
## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario:        | Según PE             | -  | Según PE     | Según PE     |
| Espacio libre: | 768,25               | 20,00 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 10,00 %      | Según PE     |
| Equipamientos: | 460,95               | 12,00 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 6,00 %       | Según PE     |
| Aparcamientos: | 20 plazas            | 0,521(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           |              | Según PE     |

## CONDICIONES DE DESARROLLO:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Plazo de ejecución:              | 4 años                                   |
| Iniciativa/Sistema de actuación: | Privada / Compensación                   |
| Figura de planeamiento:          | Plan Especial - Proyecto de Urbanización |

## OBSERVACIONES:

**OBJETIVOS:**

Ordenación de vacío urbano en el centro de la población. Obtención de espacio libre y conexión vial.

**SUPERFICIE BRUTA:** 2.317,60 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 99,24 viv/ha

**EDIFICABILIDAD:** 1.412 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 1.421 Uas/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

|                                    | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov.   | Uas | % Aprov. | Nº viv. |
|------------------------------------|----------------------|-------|------------------------|----------|-----|----------|---------|
| Residencial Manzana Cerrada 1      | 954,30               | 2,40  | 2.290,32               | 2.290,32 | 70% | 12       |         |
| Residencial Manzana Cerrada 2 - 3P | 446,20               | 2,20  | 981,64                 | 981,64   | 30% | 11       |         |

1.400,50 3.271,96 3.271,96 23

|                            |                     |                              |                    |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Subjetivo/Objetivo:</b> | Aprov. Uas 3.271,96 | Aprov. propietarios 2.944,76 | Cesión Ayto 327,20 |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|

**CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:**

|                       | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup Bruta | Localización |
|-----------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Viario:</b>        | 475,10               | -  | 20,50 %      | Obligatoria  |
| <b>Espacio libre:</b> | 442,00               | 13,51 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 19,07 %      | Obligatoria  |
| <b>Equipamientos:</b> | -                    | -  | -            | -            |
| <b>Aparcamientos:</b> | 17 plazas            | 0,520(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           | -            | Según ED     |

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

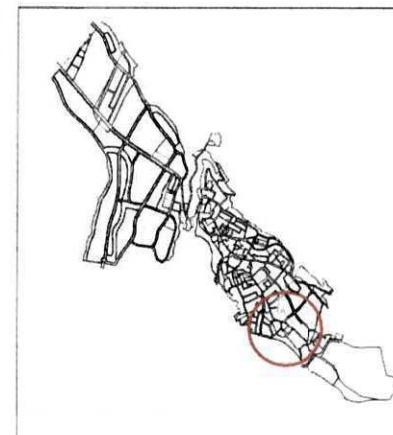
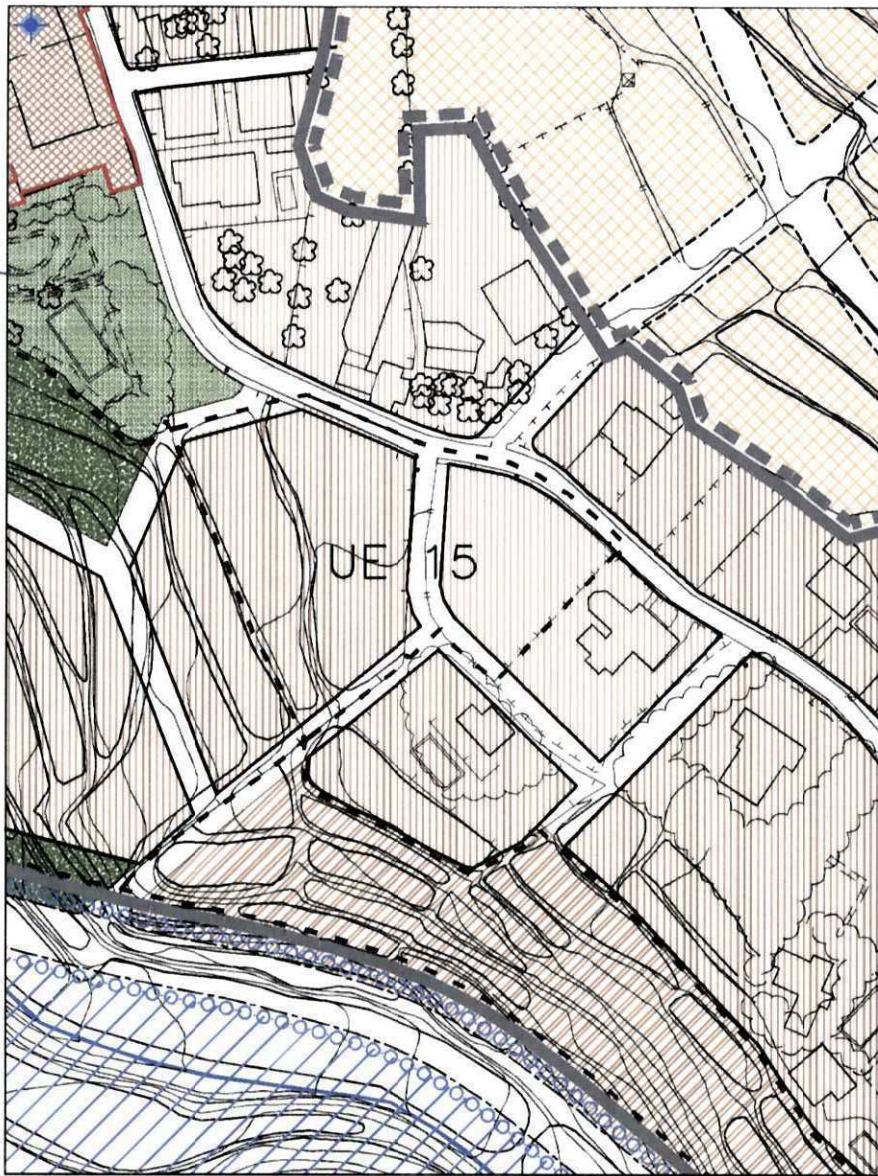
|   |   |
|---|---|
| <b>Plazo de ejecución:</b>              | 4 años  |
| <b>Iniciativa/Sistema de actuación:</b> | Privada / Compensación                        |
| <b>Figura de planeamiento:</b>          | Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización |

**OBSERVACIONES:**

No se prevé suelo destinado a equipamientos, por considerarse incompatible con una ordenación coherente.



Garcia de los Reyes  
Arquitectos Asociados



**OBJETIVOS:**

Desarrollo de suelo urbano no consolidado.

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> | 4.666,50 m2  |
| <b>DENSIDAD:</b>         | 38,57 viv/ha |
| <b>EDIFICABILIDAD:</b>   | 0,575 m2/m2  |
| <b>APROVECH. MEDIO:</b>  | 0,632 Uas/m2 |

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

|                                     | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas      | % Aprov.      | Nº viv.   |
|-------------------------------------|----------------------|-------|------------------------|-----------------|---------------|-----------|
| Residencial Unifamiliar Aislada 1   | 2.560,90             | 0,70  | 1.792,63               | 2.061,52        | 70%           | 8         |
| Residencial Unifamiliar Adosada VPO | 888,90               | 1,00  | 888,90                 | 888,90          | 30%           | 10        |
|                                     |                      |       |                        |                 |               |           |
|                                     | <b>3.449,80</b>      |       | <b>2.681,53</b>        | <b>2.950,42</b> |               | <b>18</b> |
|                                     | Aprov. Uas           |       | Aprov. propietarios    |                 | Cesión Ayto   |           |
| <b>Subvención/Objetivo:</b>         | <b>2.061,52</b>      |       | <b>2.061,52</b>        |                 | <b>205,01</b> |           |

## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONAL E

| SECCIONES PRESERVATIVAS DE TERRAZAS: |                      | Localización                                   |              |
|--------------------------------------|----------------------|--|--------------|
|                                      | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup Bruta |
| <b>Vialio:</b>                       | 734,10               | -  | 15,73 %      |
| <b>Espacio libre:</b>                | 482,60               | 18,00 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 10,34 %      |
| <b>Equipamientos:</b>                | -                    | -  | Según ED     |
| <b>Aparcamientos:</b>                | 27 plazas            | 1,007(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           | Según ED     |

## CONDICIONES DE DESARROLLO:

**Plazo de ejecución:**

#### Iniciativa/Sistema de actuación:

### **Figura de planeamiento:**

4 años

Privada / Compensación

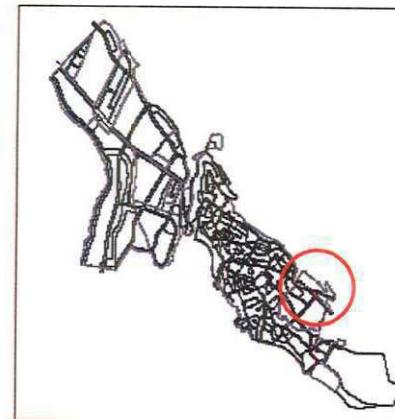
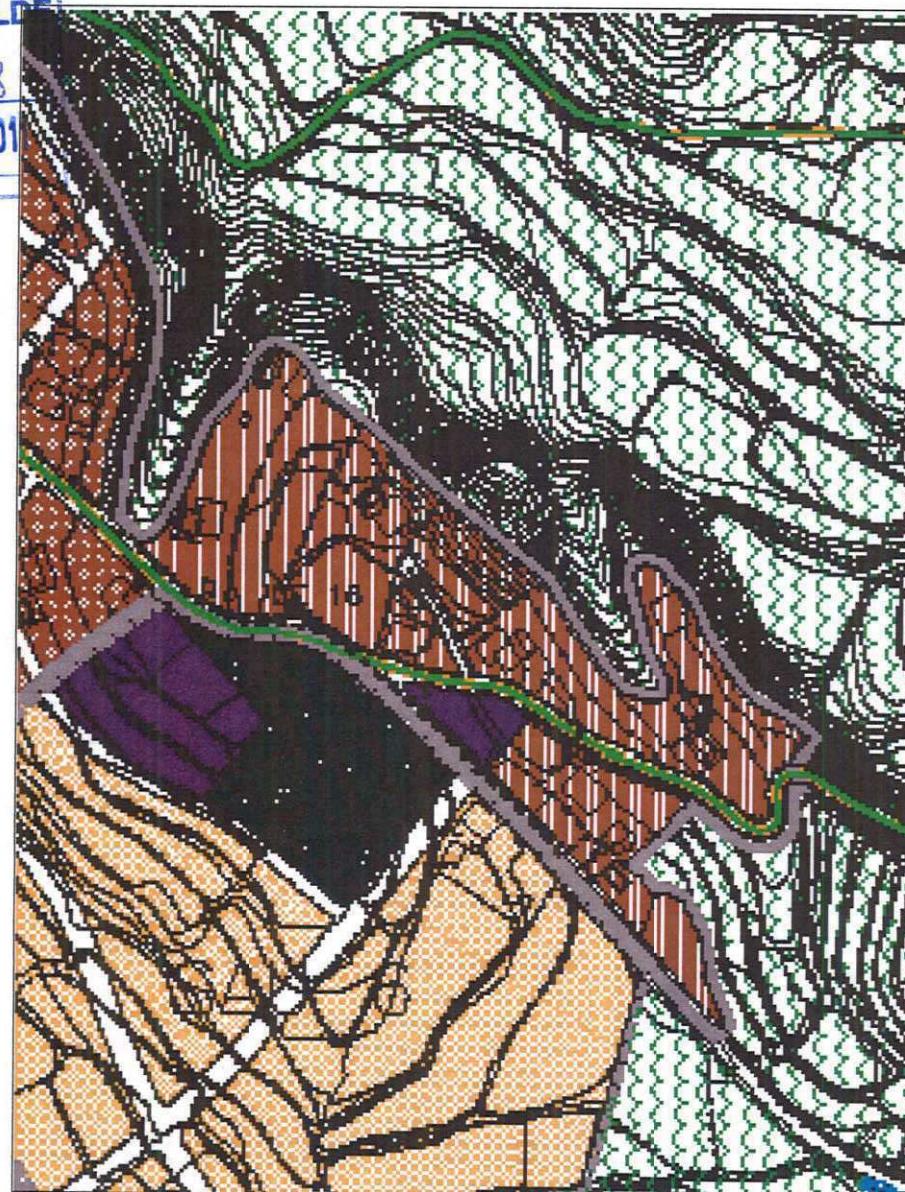
**OBSERVACIONES:**

No se prevé suelo destinado a equipamientos, por considerarse incompatible con una ordenación coherente. Sin embargo, los espacios libres superan el estándar para dotaciones señalado en la LOUA.

APROBADO ALCALDE

RESOLUCIÓN 18  
FECHA 18 MAR. 201

Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.



## OBJETIVOS:

Desarrollo terciario en el borde Noroeste del núcleo urbano. Obtención de suelo para equipamiento.

SUPERFICIE BRUTA: 7.632,14 m<sup>2</sup>

DENSIDAD: 38,00 viv/ha

EDIFICABILIDAD: 0,568 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>APROVECH. MEDIO: 0,626 Uas/m<sup>2</sup>

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                                     | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas | % Aprov.    | Nº viv. |
|-------------------------------------|----------------------|-------|------------------------|------------|-------------|---------|
| Residencial Unifamiliar Aislada 1   | 4.151,20             | 0,70  | 2.905,84               | 3.341,72   | 70%         | 13      |
| Residencial Unifamiliar Adosada VPO | 1.432,20             | 1,00  | 1.432,20               | 1.432,20   | 30%         | 16      |
|                                     | 5.583,40             |       | 4.338,04               | 4.773,92   |             | 29      |
| Aprov. Uas                          |                      |       | Aprov. propietarios    |            | Cesión Ayto |         |
| Subjetivo/Objetivo:                 | 4.773,92             |       | 4.296,52               |            |             | 477,39  |

## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                                  | %s/Sup.Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Vialio:        | 1.284,54             | -  | 16,83 %      | Según PE     |
| Espacio libre: |                      | -  | -            | -            |
| Equipamientos: | 764,20               | 17,62 (m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif) | 10,01 %      | Según PE     |
| Aparcamientos: | 22 plazas            | 0,507(plazas/100m <sup>2</sup> edif)           |              | Según PE     |

## CONDICIONES DE DESARROLLO:

Plazo de ejecución: 4 años  
 Iniciativa/Sistema de actuación: Privada / Compensación  
 Figura de planeamiento: Plan Especial - Proyecto de Urbanización

## OBSERVACIONES:

No se prevé suelo destinado a espacios libres, por considerarse incompatible con una ordenación coherente.

APROBADO ALCALDE

RESOLUCIÓN

FECHA 18 MAR. 2011



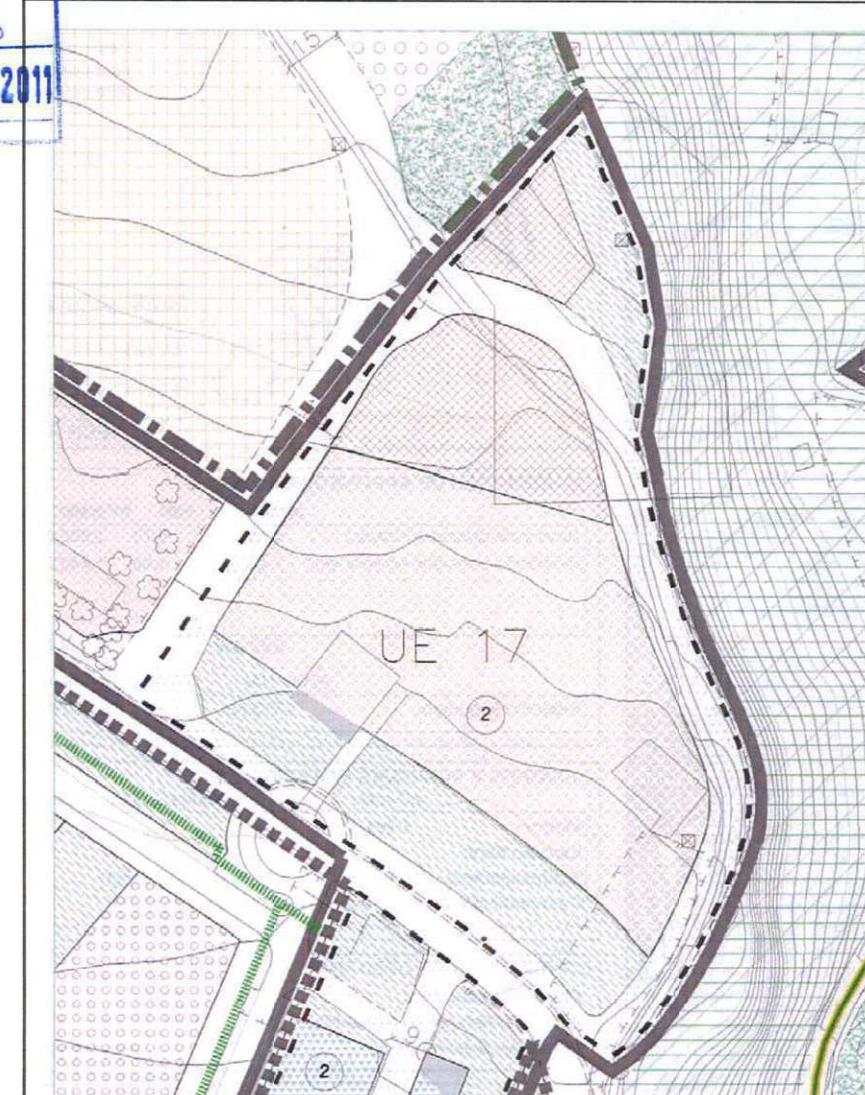
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

30 MAR 2011



Acuerdo de la CPOTU de 3 de diciembre de 2013 de rectificación de error material en apartado 2º.

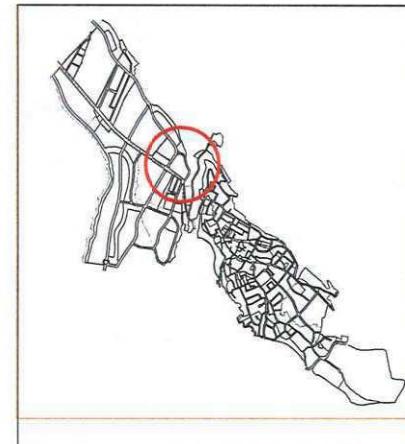
García de los Reyes  
Arquitectos Asociados



UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 17

**OBJETIVOS:**

Desarrollo terciario en el borde Noroeste del núcleo urbano. Obtención de suelo para equipamiento y espacio libre. Creación de vial perimetral en contacto con el suelo no urbanizable a modo de paseo-mirador, así como zona verde en el frente de la carretera GR-NO-5.



**SUPERFICIE BRUTA:** 16.270,00 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** 8 viv./ha

**EDIFICABILIDAD:** 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** 0,37 Uas/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

|                              | m <sup>2</sup> suelo | Edfc. | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. Uas | % Aprov. | Nº viv.     |
|------------------------------|----------------------|-------|------------------------|------------|----------|-------------|
| Res. Unifamiliar Adosada     | 1.582,56             | 1,10  | 1.740,82               | 1.740,81   | 29%      | 8           |
| Res. Unifamiliar Adosada VPO | 929,44               | 1,00  | 929,44                 | 929,44     | 15%      | 4           |
| Terciario comercial          | 7.353                | 0,45  | 3.349,64               | 3.349,64   | 56%      |             |
|                              |                      |       |                        |            |          | 6.019,90 12 |

| Subjetivo | Objetivo: | Aprov. Uas | Aprov. propietarios | Cesión Ayto |
|-----------|-----------|------------|---------------------|-------------|
|           |           | 6.019,90   | 5.417,91            | 601,99      |

**CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:**

|                       | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                      | %s/Sup.Bruta | Localización |
|-----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Viario:</b>        | 4061,00              | -                                  | 24%          | Según PE     |
| <b>Espacio libre:</b> | 2.344,00             | >14% de la sup.                    | 14.44 %      | Según PE     |
| <b>Equipamientos:</b> | -                    | -                                  | -            | Según PE     |
| <b>Aparcamientos:</b> | 24 plazas            | >0,5plazas/100m <sup>2</sup> edif. | -            | Según PE     |

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

**Plazo de ejecución:**

4 años

**Iniciativa/Sistema de actuación:**

Privada / Compensación

**Figura de planeamiento:**

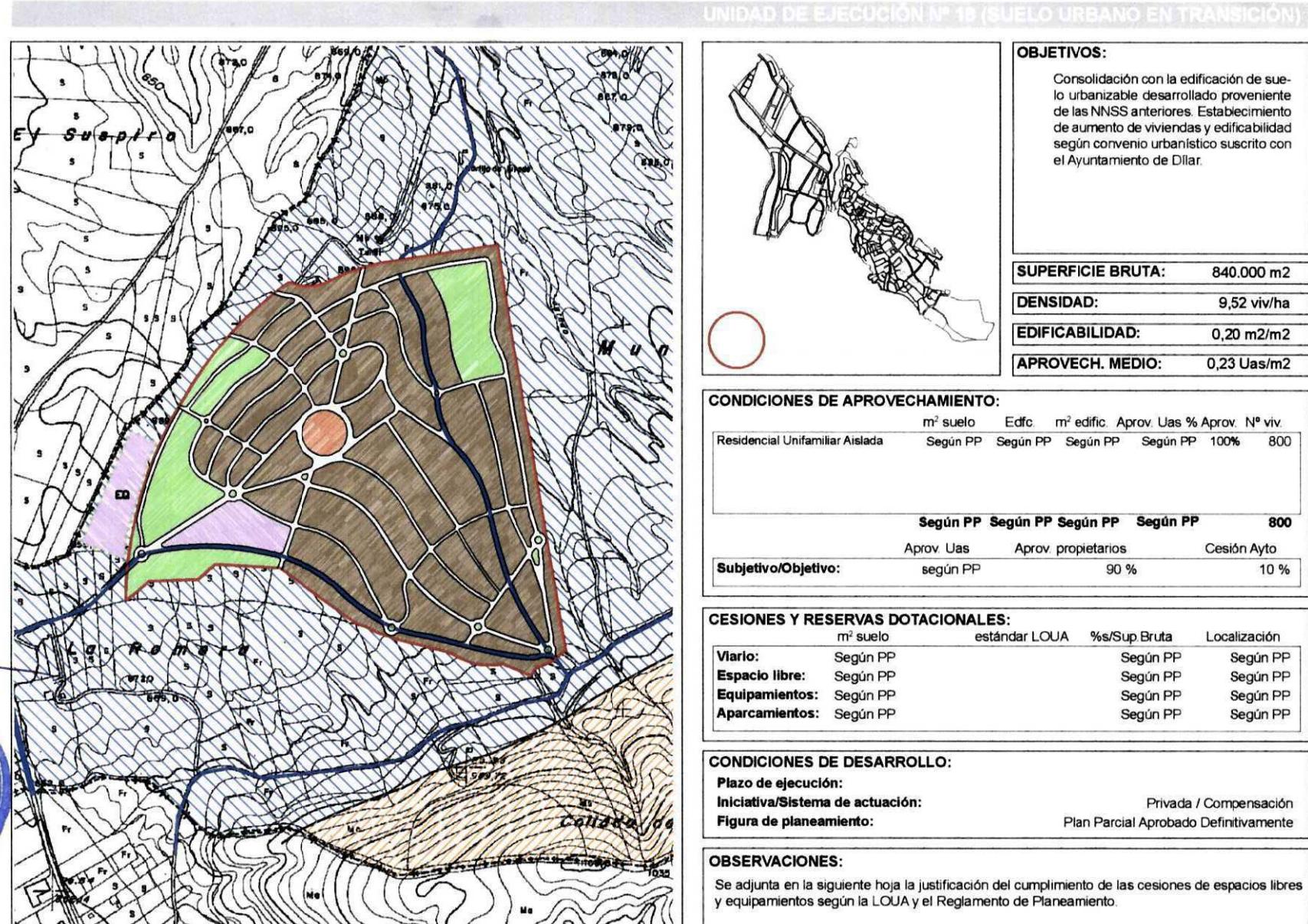
Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización

**OBSERVACIONES:** Los espacios libres y las cesiones de aparcamiento superan el estándar para dotaciones señalado en la LOUA para un suelo de uso terciario. Se tendrá en cuenta la legislación aplicable en materia de policía sanitaria mortuoria. Se destinará el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección oficial. Las alineaciones son indicativas siendo preciso tramitar un Estudio de Detalle para el desarrollo de este sector.

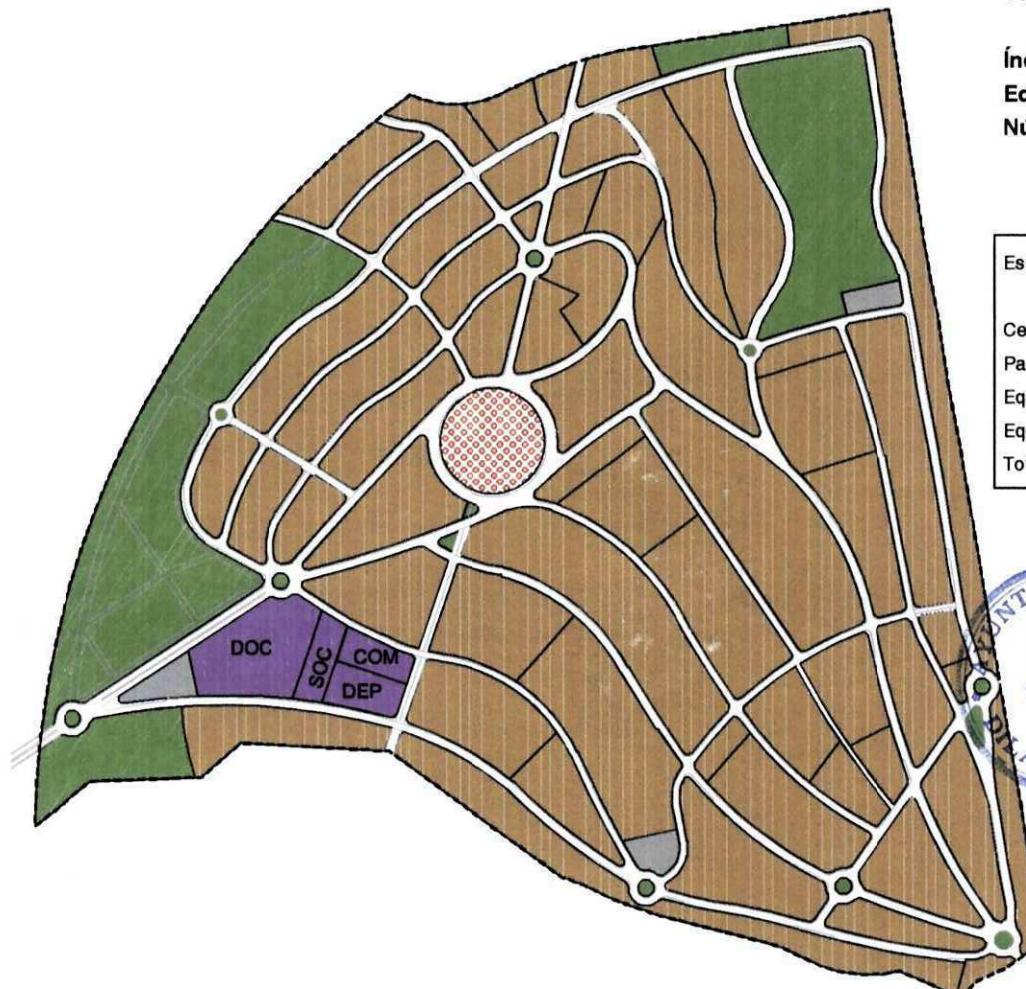
CONDICIONES URBANÍSTICAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

248

**DÍLAR**



JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS



|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Espacios libres.....             | 126.000,0 m <sup>2</sup>      |
| Centros docentes.....            | 12.000,0 m <sup>2</sup>       |
| Equipamiento deportivo .....     | 5.000,0 m <sup>2</sup>        |
| Equipamiento social .....        | 3.500,0 m <sup>2</sup>        |
| Equipamiento comercial.....      | 2.000,0 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total equipamientos .....</b> | <b>22.500,0 m<sup>2</sup></b> |

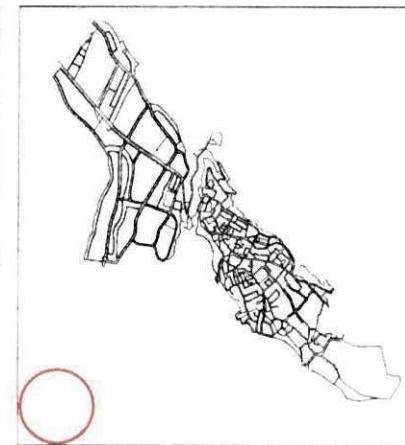
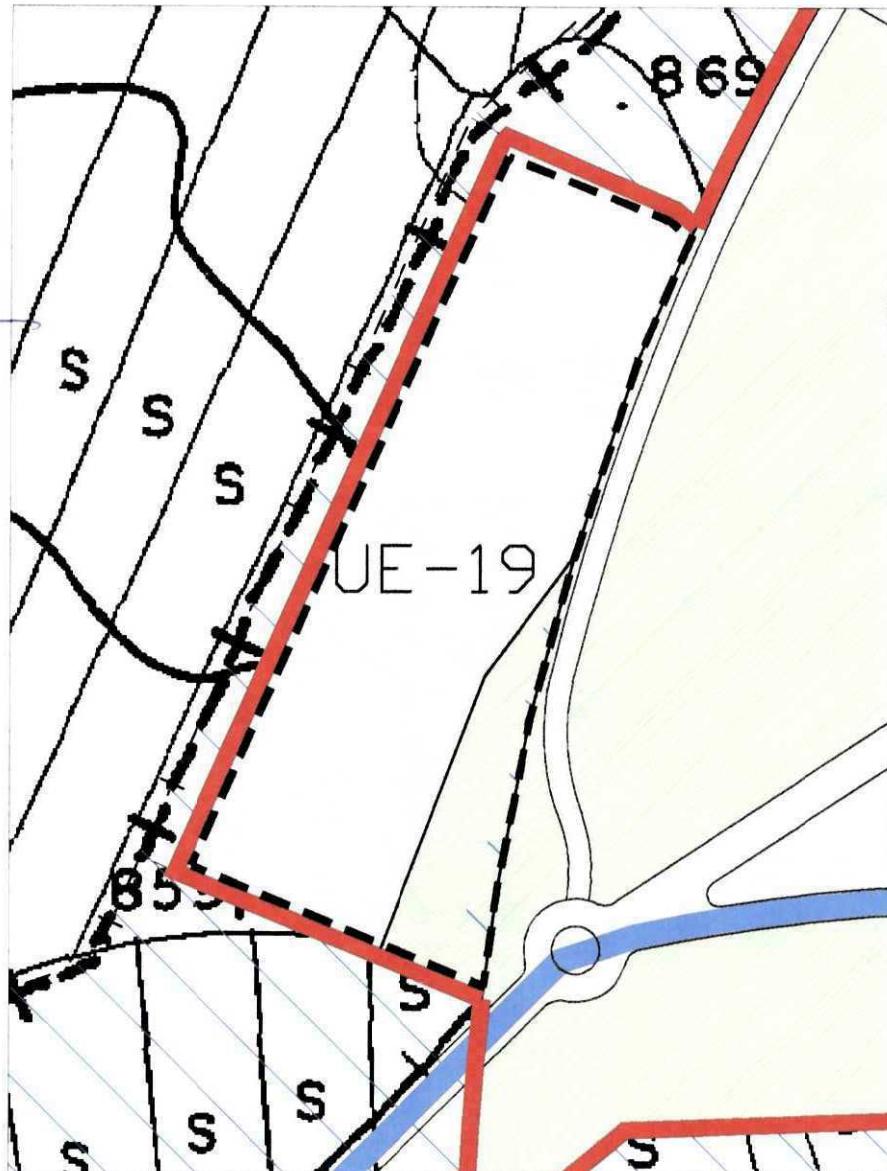
|                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Índice de edificabilidad global ..... | 0,200 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Edificabilidad total .....            | 168.000,0 m <sup>2</sup>             |
| Número de viviendas total .....       | 800 viviendas                        |

|                         | Reg.de Planeamiento                        | LOUA                                       | Propuesta                                  |
|-------------------------|--|--|--|
| Espacios Libres totales | 10% s/Sup.Bruta                            | 10% s/Sup.Bruta                            | 15,00% s/Sup.Bruta                         |
|                         | 18-21m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> res | 75,00m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> res |  |
| Centros Docentes        | 10 m <sup>2</sup> /viv                     |  | 15,00 m <sup>2</sup> /viv                  |
| Parque Deportivo        | 6 m <sup>2</sup> /viv                      |  | 6,25 m <sup>2</sup> /viv                   |
| Equipamiento Social     | 4 m <sup>2</sup> /viv                      |  | 4,38 m <sup>2</sup> /viv                   |
| Equipamiento Comercial  | 2 m <sup>2</sup> /viv                      |  | 2,50 m <sup>2</sup> /viv                   |
| Total Equipamientos     | 12-34m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> res |  | 13,39m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> res |



250

**DÍLAR**



#### OBJETIVOS:

Construcción de equipamiento docente de titularidad privada junto a la urbanización resultante del desarrollo de un Plan Parcial de las NNSS anteriores, junto a la carretera N-323. La implantación de este equipamiento no puede justificar en un futuro la modificación del uso equipamiento público docente en el suelo contíigente.

**SUPERFICIE BRUTA:** 45.000 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** -

**EDIFICABILIDAD:** 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**APROVECH. MEDIO:** -

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

|                          | m <sup>2</sup> suelo | Edfc | m <sup>2</sup> edific. | Aprov. | Uas | % Aprov. | Nº viv. |  |
|--------------------------|----------------------|------|------------------------|--------|-----|----------|---------|--|
| Equipamiento comunitario | 40.500               | 0,6  | 24.300                 |        |     |          |         |  |

45.000 0,6 24.300

Aprov. Uas Aprov. propietarios Cesión Ayto

#### Subjetivo/Objetivo:

#### CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA                         | %s Sup Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Viario:        | 0                    | -                                     | 0            |              |
| Espacio libre: | 4.500                | -                                     | 10%          | oblig. o ED  |
| Equipamientos: | 0                    | -                                     |              |              |
| Aparcamientos: | 122                  | 0,502(pizadas/100m <sup>2</sup> edif) |              |              |

#### CONDICIONES DE DESARROLLO:

Plazo de ejecución:

4 años

Iniciativa/Sistema de actuación:

Privada / Compensación ED (opcional)

Figura de planeamiento:

#### OBSERVACIONES:

## CONDICIONES URBANÍSTICAS EN SISTEMAS GENERALES

06 FEBR 2004



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

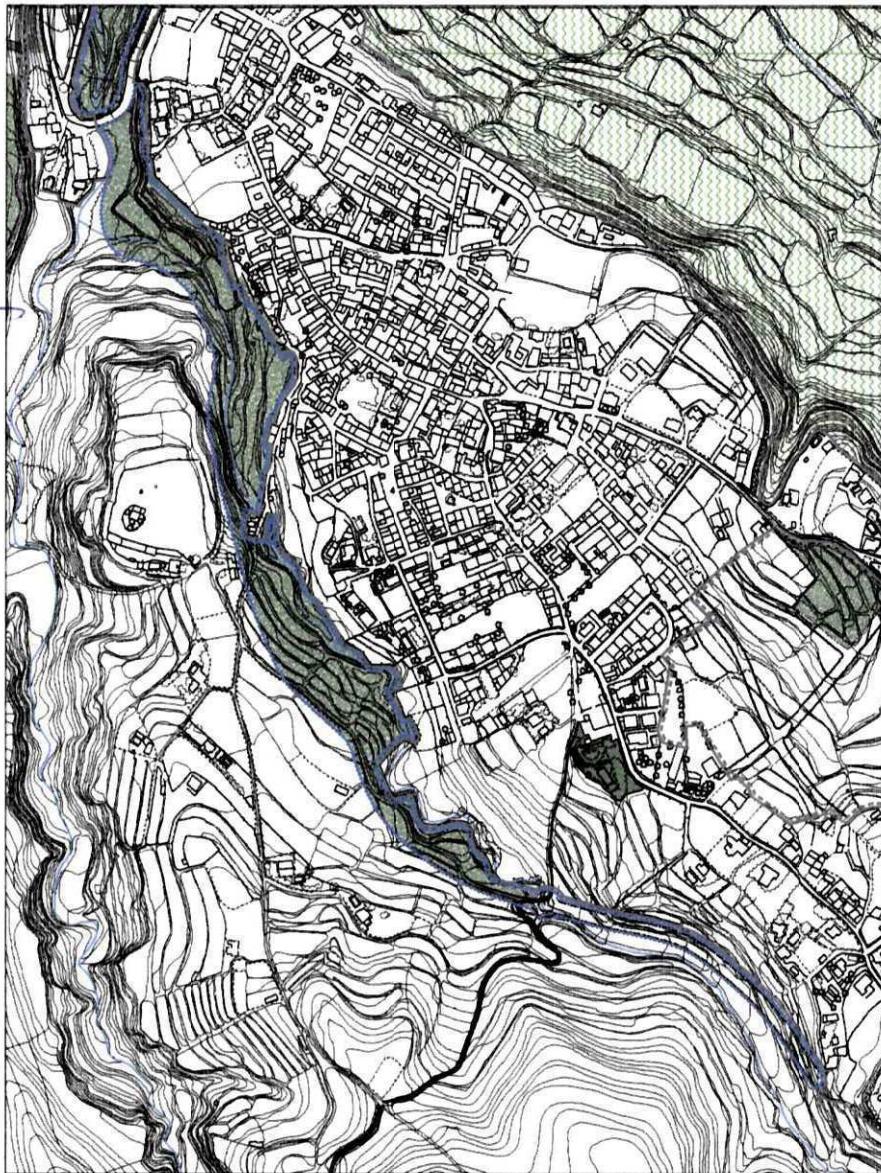
251

**DÍLAR**

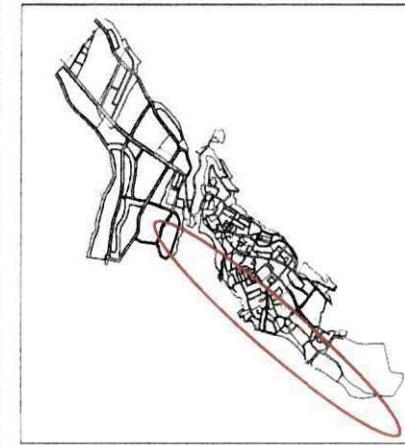
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA. EXCELENTE ÍSIMO AYUNTAMIENTO DE DÍLAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

17 DIC. 2004



## SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE EN BARRANCO DE LA ERMITA



## OBJETIVOS:

Construcción de espacio libre perিurbano en Suelo No Urbanizable en el borde Sureste de la población. Incluirá el diseño de un itinerario peatonal desde Las Mimbres hasta el acceso al núcleo junto a la UE 10. El Plan Especial que lo desarrolle requerirá informe previo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

**SUPERFICIE BRUTA:** 48.900 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD:** -

**EDIFICABILIDAD:** -

**APROVECH. MEDIO:** -

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

m<sup>2</sup> suelo Edfc. m<sup>2</sup> edific. Aprov. Uas % Aprov. Nº viv.

| Subjetivo/Objetivo: | Aprov. Uas | Aprov. propietarios | Cesión Ayto |
|---------------------|------------|---------------------|-------------|
|---------------------|------------|---------------------|-------------|

## CESIONES Y RESERVAS DOTACIONALES:

|                | m <sup>2</sup> suelo | estándar LOUA | %/s/Sup Bruta | Localización |
|----------------|----------------------|---------------|---------------|--------------|
| Viario:        | 5.000                |               | 11,38%        | PE           |
| Espacio libre: | 43.900               |               | 88,62%        | PE           |
| Equipamientos: |                      |               |               |              |
| Aparcamientos: |                      |               |               |              |

## CONDICIONES DE DESARROLLO:

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Plazo de ejecución:              | 4 años                 |
| Iniciativa/Sistema de actuación: | Pública / Expropiación |
| Figura de planeamiento:          | Plan Especial          |

## OBSERVACIONES:



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados

## CONDICIONES URBANISTICAS EN SISTEMAS GENERALES

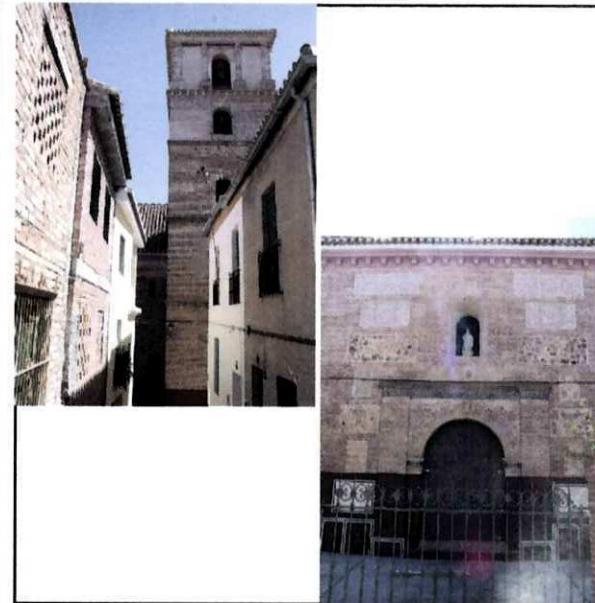
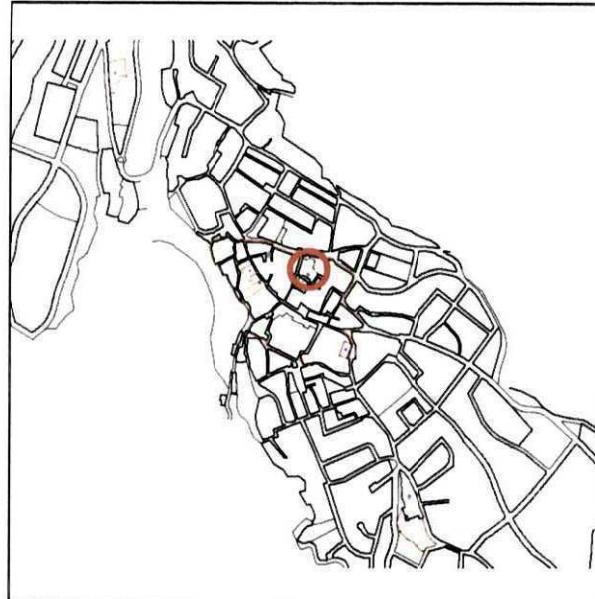
252

**DÍLAR**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



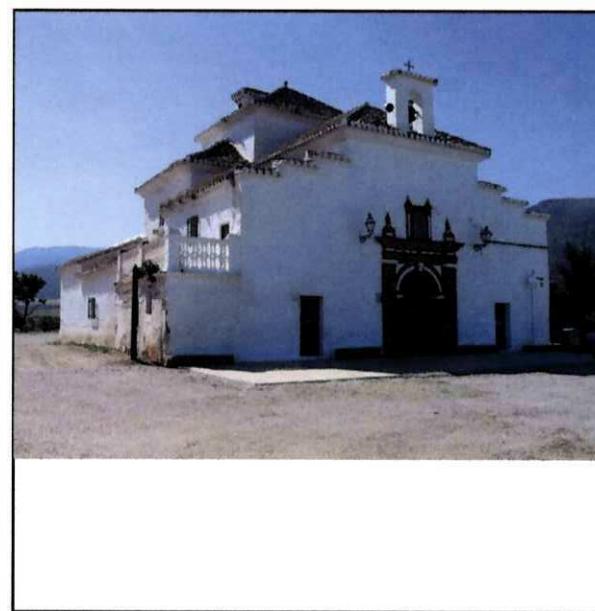
## CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS





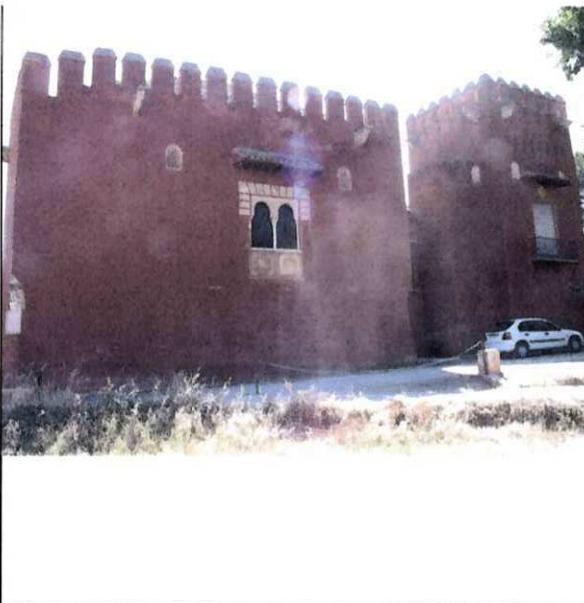
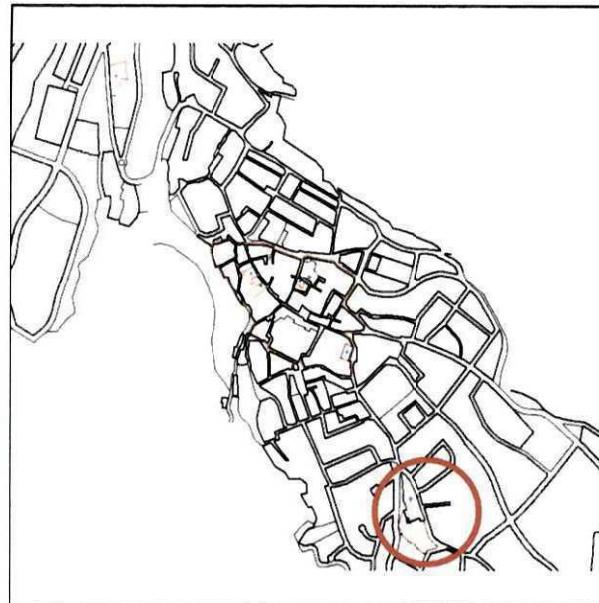
#### ELEMENTO U1

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Denominación:        | Iglesia de Dílar                 |
| Tipología:           | Templo                           |
| Localización:        | -                                |
| Manzana:             | 67-35-8                          |
| Parcela:             | 35                               |
| Nivel de protección: | Nivel 1<br>Protección monumental |



#### ELEMENTO U2

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Denominación:        | Ermita de Dílar                  |
| Tipología:           | Templo                           |
| Localización:        | -                                |
| Manzana:             | -                                |
| Parcela:             | -                                |
| Nivel de protección: | Nivel 1<br>Protección monumental |



ELEMENTO U3

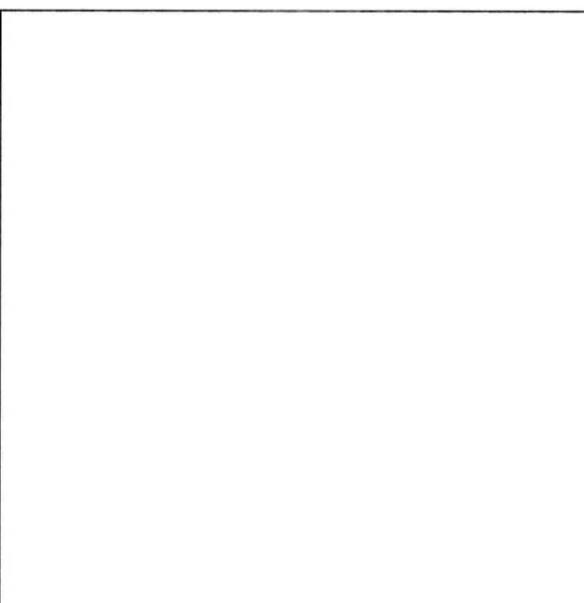
Denominación:

Tipología:

Manzana: 68-31-3

Parcela: 03

Nivel de protección: Nivel 1  
Protección monumental



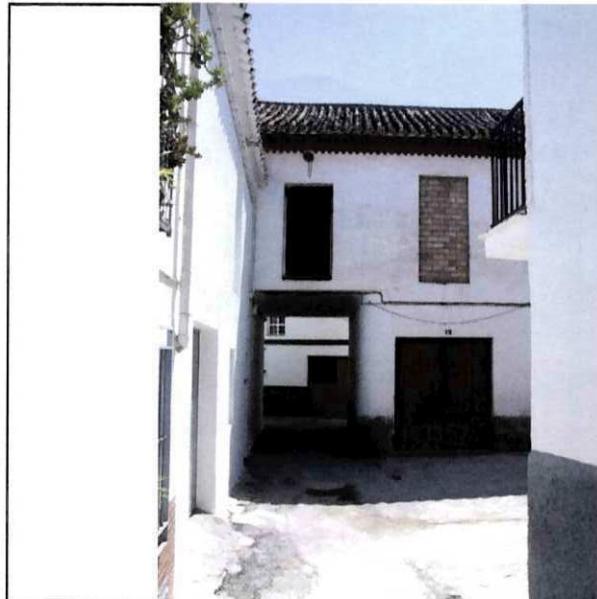
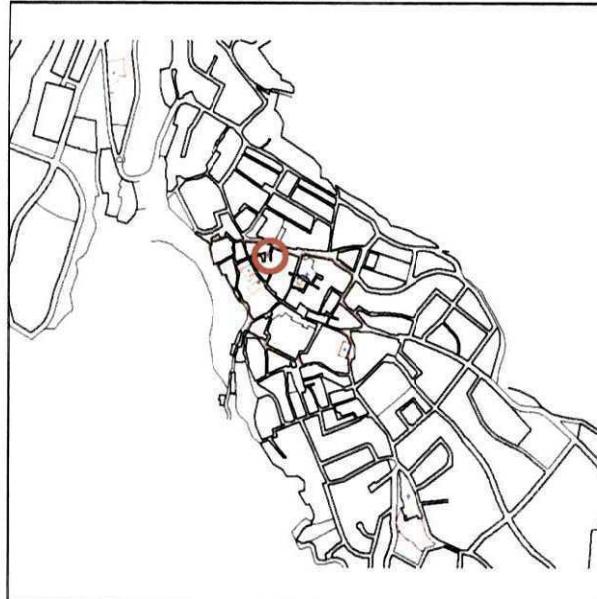
ELEMENTO U4

Tipología: Molino harinero

Manzana: 63-39-0

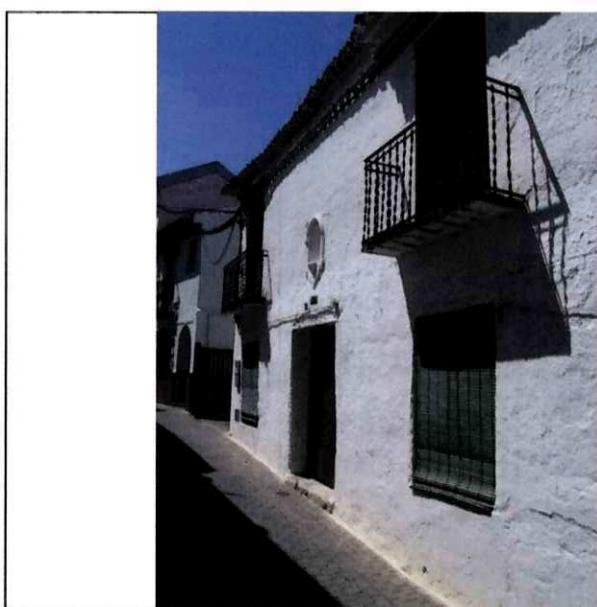
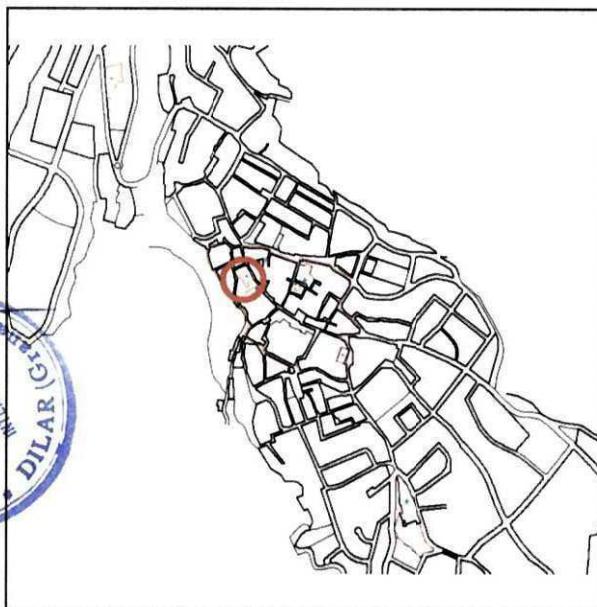
Parcela: 03

Nivel de protección: Nivel 2  
Protección integral



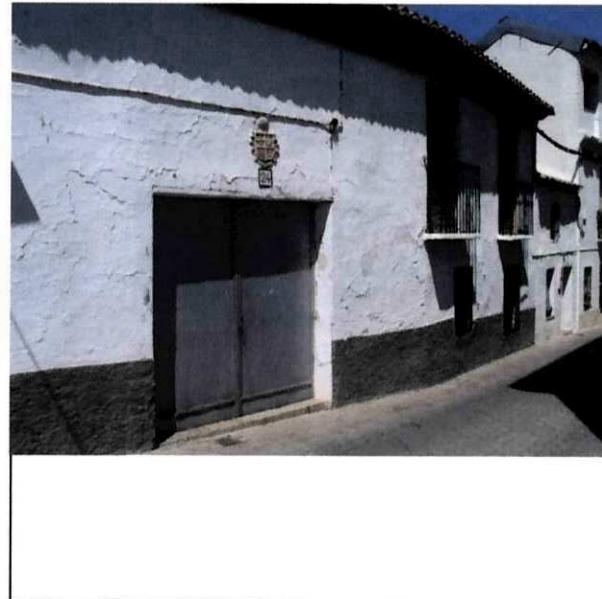
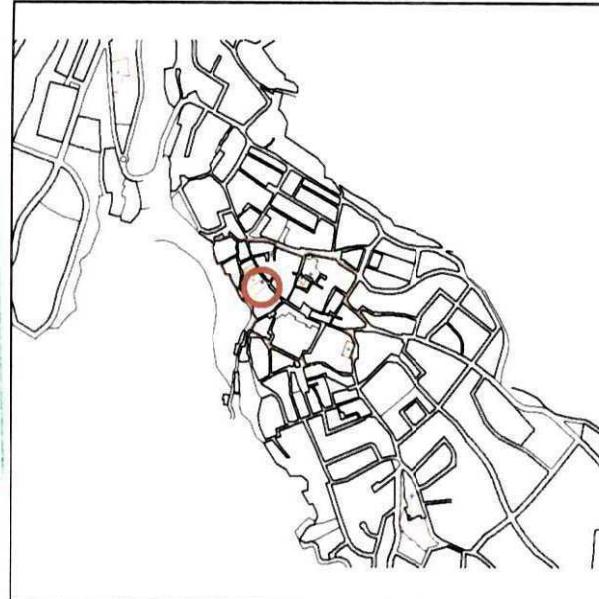
#### ELEMENTO U5

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Denominación:        | -                                 |
| Tipología:           | Vivienda                          |
| Localización:        |                                   |
| Manzana:             | 66-35-1                           |
| Parcela:             | 06                                |
| Nivel de protección: | Nivel 3<br>Protección estructural |



#### ELEMENTO U6

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Denominación:        | -                                 |
| Tipología:           | Vivienda                          |
| Localización:        |                                   |
| Manzana:             | 66-35-7                           |
| Parcela:             | 02                                |
| Nivel de protección: | Nivel 3<br>Protección estructural |



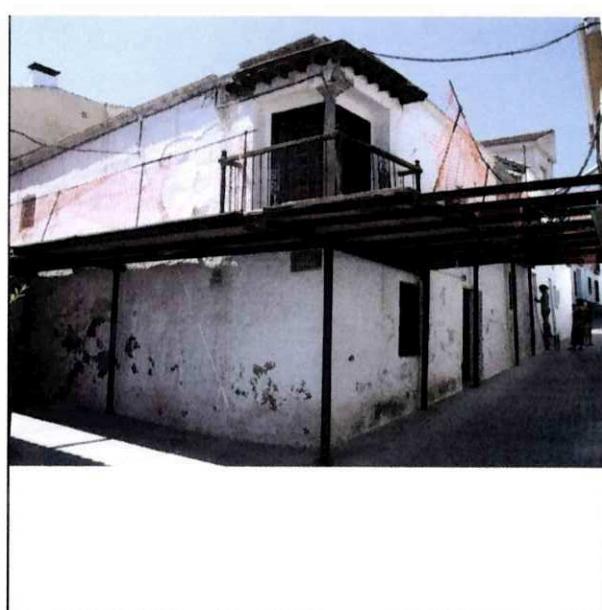
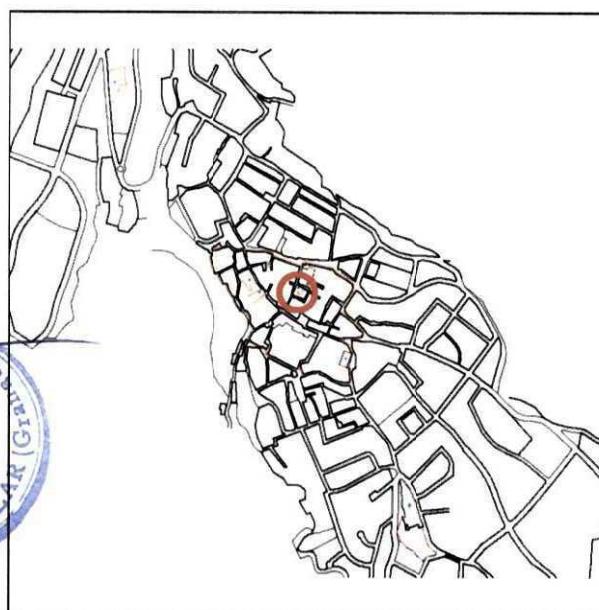
ELEMENTO U7

Tipología: Vivienda

Manzana: 66-35-7

Parcela: 06

Nivel de protección: Nivel 3  
Protección estructural



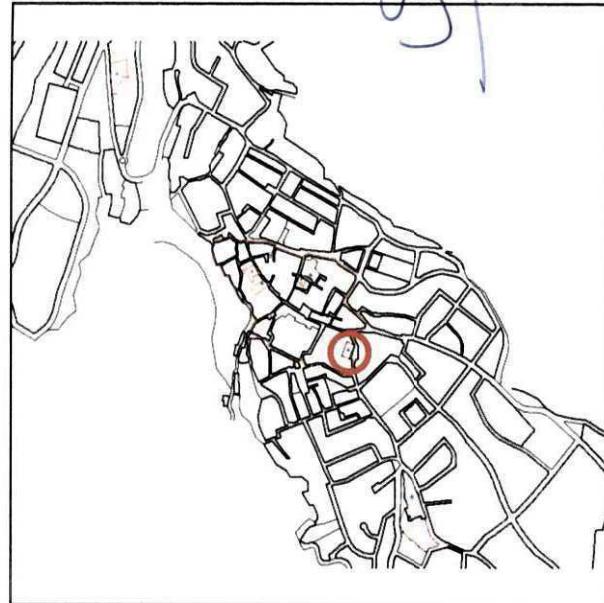
ELEMENTO U8

Tipología: Vivienda

Manzana: 66-35-3

Parcela: 01

Nivel de protección: Nivel 3  
Protección estructural



|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Tipología:           | Vivienda                          |
| Manzana:             | 45-50-1                           |
| Parcela:             | 01                                |
| Nivel de protección: | Nivel 3<br>Protección estructural |



García de los Reyes  
Arquitectos Asociados