



Aprobada por el Pleno en la sesión de 3 de noviembre de 2014 y publicada en el BOP número 226 de 26 de noviembre de 2014

ORDENANZA MUNICIPAL PARA EL FOMENTO DEL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:	2
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES:	4
TÍTULO II. MEDIDAS DE APOYO AL PROCESO DE REGULARIZACIÓN	5
CAPÍTULO I. MEDIDAS ORIENTADAS A FACILITAR EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA.....	5
CAPÍTULO II. MEDIDAS ORIENTADAS A FACILITAR LA REPARCELACIÓN	6
CAPÍTULO III. MEDIDAS ORIENTADAS A FACILITAR LA URBANIZACIÓN.....	9
CAPÍTULO IV. MEDIDAS ORIENTADAS A FACILITAR LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	9
TÍTULO III. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO Y HABITABILIDAD: ..	12
1. Sobre las condiciones de seguridad:.....	12
2. Sobre las condiciones de salubridad:	12
3. Sobre las condiciones de ornato:	13
4. Sobre las condiciones de habitabilidad:.....	13
TÍTULO IV. REQUISITOS MÍNIMOS TÉCNICOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:	14
CAPÍTULO I. EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:.....	14
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:.....	22
CAPÍTULO III. ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN:	24
Sección 1. La Urbanización de los Espacios Viarios:	25
Sección 2. La Urbanización de los Espacios Libres y Dotaciones:	31
Sección 3. Las Infraestructuras Urbanas Básicas:	33
Sección 4.- Medidas de Seguridad En La Ejecución De Las Obras:.....	37
CAPÍTULO IV. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA URBANIZADA:.....	37
TÍTULO V. COMISION DE SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN:	39
DISPOSICION FINAL:	40



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente el 21/02/12, y en vigor desde el 24/12/13, en su artículo 1.1.2. "Finalidades y Principios Rectores de la Ordenación Urbanística" en su apartado 3.h configura como uno de los "Principios Rectores" de la Revisión, y de los instrumentos que la desarrollen, el siguiente:

"3. h. La normalización e integración en la nueva estructura territorial de aquellos ámbitos consolidados surgidos de actuaciones irregulares que resultan coherentes con el modelo territorial adoptado, a fin de posibilitar la mejora de calidad de vida de sus residentes con aplicación de las reglas básicas de los deberes urbanísticos."

El documento de Normas Urbanísticas de la Revisión, da al Ayuntamiento un papel protagonista en el diseño y control de este proceso de regularización y mejora urbana y ambiental. Así, en su artículo 15.1.9 "Fomento del acceso a la legalización en ámbitos de normalización urbanística", establece lo siguiente:

"El Ayuntamiento establecerá las acciones precisas en materia de gestión urbanística que posibiliten que en los ámbitos de regularización del presente Plan General se proceda al cumplimiento por los interesados de las obligaciones vinculadas al estatuto del suelo urbano no consolidado y el acceso a la legalización de aquellas edificaciones que resulten conformes con la nueva ordenación establecida."

La presente Ordenanza Municipal para la regularización de los terrenos y edificaciones incluidos en las Áreas de Regularización (en adelante ARG), en desarrollo de las previsiones de la Revisión del Plan General, queda legitimada en base a lo anteriormente expuesto.

Dos son los procesos que comprende la regularización urbanística de las Áreas de Regularización delimitadas por la Revisión:

- 1.- Regularización (normalización) de estos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, hasta su transformación en solares mediante el cumplimiento de los deberes vinculados a este tipo de suelo.
- 2.- Regularización de las "edificaciones existentes" definidas en la presente ordenanza, en el correspondiente expediente individual que culmine con la "licencia de legalización". Las edificaciones prescritas podrán alternativamente obtener una "declaración administrativa de compatibilidad" con la nueva ordenación, que incorpore el reconocimiento de unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato y habitabilidad.

La Ordenanza, desde el reconocimiento municipal a la capacidad auto-organizativa de los vecinos, que aconseja definir como sistema de actuación prioritario el de compensación, centra su contenido en el establecimiento de medidas de apoyo al proceso, y en la fijación de unos criterios de aplicación comunes a todas las áreas de regularización. Igualmente, incorpora unas condiciones mínimas de habitabilidad para las edificaciones existentes que sean objeto de "declaración administrativa de compatibilidad", y unos requisitos mínimos técnicos de urbanización, recepción y conservación. Finalmente, contempla la Comisión de Seguimiento de este proceso.

Así, en cuanto al sistema de actuación, el artículo 5.2 de la LOUA, establece:



“Las Administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley.”

Frente a los medios y capacidad de la iniciativa privada, la administración municipal cuenta con escasos recursos para organizar y soportar en exclusiva el complejo proceso que significa la regularización de amplias zonas del término municipal que abarcan más de medio centenar de urbanizaciones dispersas, algunas de la extensión del propio Conjunto Histórico, siendo más conveniente que focalice dichos recursos en la gestión y ejecución de los sistemas generales de interés común de toda la ciudad, entre los que se encontrarían los de suministros a estas Áreas. De ahí que planteamientos globales asistemáticos o de gestión exclusivamente pública en sistemas de actuación como la Cooperación, resulten inasumibles para la infraestructura de los diversos servicios municipales implicados. Se dispone pues en esta Ordenanza que la gestión de las regularizaciones se seguirá prioritariamente de manera sistemática, siguiendo un sistema de actuación propio de la iniciativa privada, el de Compensación. Así lo permite el artículo 108.1 de la LOUA:

“1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.”

Muchos de los mecanismos y requisitos previstos en la legislación urbanística han sido diseñados para una iniciativa privada instrumentada a través de empresas promotoras, en especial en cuestiones como la acreditación de la solvencia o los sistemas de prestación de garantías a la iniciativa, al planeamiento o a la propia ejecución de la urbanización, que avalan los sucesivos hitos del proceso. En este caso nos encontramos con vecinos más o menos organizados en Asociaciones, que no son promotores profesionales. La Ordenanza trata de facilitar para estos colectivos el cumplimiento de los requisitos de la LOUA, especialmente en lo relativo al establecimiento del sistema, con la finalidad de conseguir la organización jurídica de los mismos en las correspondientes Entidades Urbanísticas Colaboradoras. (Juntas de Compensación)

Adicionalmente, y partiendo de la difícil y precaria situación económica, la Ordenanza introduce medidas de apoyo a los pagos al Ayuntamiento derivados del proceso tales como la cuantía económica sustitutiva del 10% del aprovechamiento en suelo, la participación en los costes de Sistemas Generales o en la adquisición de suelos de dotaciones exteriores (excesos de aprovechamiento), y los excesos subjetivos de aprovechamiento, facilitando su materialización individualmente.

Entre los criterios de aplicación comunes regulados se encuentra el de la posibilidad de obras de edificación simultáneas con las de urbanización, la definición de "edificación existente" o las condiciones de posible disolución de pro indivisos en la propia reparcelación.

Otra de las medidas de apoyo al proceso se centra en la concreción del proceso de reconocimiento y patrimonialización de la edificación existente que vaya a ser objeto de "declaración administrativa de compatibilidad" con la nueva ordenación prevista por el Plan General, mediante la aportación de una documentación reducida y la fijación de unas condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato, y habitabilidad.



También, y con la finalidad de ajustar los costes de la obra urbanizadora, se dan unas normas mínimas de urbanización que concretan unas secciones de viario ajustadas, junto con unas calidades contenidas pero suficientes.

Finalmente, una vez alcanzada la urbanización efectiva de estas áreas, la ordenanza, en cuanto a la delimitación del deber de conservación en las ARG, debe ponderar las especiales características de estas áreas.

Cuando así lo prevea el planeamiento, la ordenanza prevé que el mantenimiento de zonas verdes, incluyendo el consumo de riego, el de las depuradoras, caso de que fueran necesarias, el de las parcelas municipales en tanto sean puestas en uso, así como la señalización horizontal y consumo eléctrico se lleva a cargo por los propietarios durante un plazo mínimo de 4 años desde la recepción municipal de las obras de urbanización.

El Título final se dedica a la regulación de la Comisión de Seguimiento del proceso de regularización, sus funciones, composición y régimen de funcionamiento.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Es objeto de esta Ordenanza establecer diversas medidas de apoyo tendentes a facilitar tanto el proceso de normalización de la urbanización de las Áreas de Regularización (en adelante ARG) definidas en los artículos 10.1.4.b.2 y 10.2.14.6 de la Revisión del Plan General, como el de regularización de las construcciones existentes en las mismas, anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento general. Asimismo, se fijan unos criterios comunes de intervención en materia de gestión urbanística, urbanización, conservación y regularización de la edificación.

Artículo 2. FORMAS DE DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Desde el reconocimiento de la capacidad organizativa de la iniciativa privada en las ARG delimitadas por la Revisión, y en base a lo dispuesto en los artículos 5.2 y 108.1 de la LOUA, se determinan en la presente Ordenanza los siguientes términos prioritarios de la gestión de ejecución del planeamiento urbanístico en vigor:

- a. La actividad de ejecución se llevará a cabo mediante un sistema de ejecución privado, al amparo del artículo 85.3 de la LOUA.
- b. La forma de ejecución será Sistemática, para lo cual se delimitará la unidad de ejecución correspondiente (artículo 2.3.6.2.b de la Revisión).
- c. Se fijará el sistema de actuación de Compensación según el artículo 107.2 de la LOUA.
- d. El Establecimiento del sistema se efectuará de acuerdo con el artículo 130.1 de la LOUA y corresponderá a las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución que se haya de delimitar.

Antes de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación del sistema, y en todo caso, antes de la aprobación del proyecto de urbanización, deberá aportarse, la certificación por



parte de las compañías suministradoras de los servicios básicos de infraestructuras de la posibilidad de conexión con los sistemas generales de dichas infraestructuras para el momento de finalización de las obras de urbanización interiores y exteriores del sector a delimitar, así como de la definición de los puntos donde hayan de concretarse dichas conexiones, bien con las soluciones definitivas, bien con aquellas soluciones provisionales que puedan arbitrarse.

En aquellas áreas donde no se promueva ninguna iniciativa por compensación en el primer bienio del cuatrienio que les corresponda por no alcanzarse una mayoría suficiente de propietarios interesados, el Ayuntamiento podrá optar por delimitar una unidad de ejecución donde se fije el sistema de actuación por Cooperación. Será igualmente exigible el requisito expresado en el párrafo anterior en cuanto a la viabilidad de los suministros.

TÍTULO II. MEDIDAS DE APOYO AL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

CAPÍTULO I. MEDIDAS ORIENTADAS A FACILITAR EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA.

Artículo 3. SIMPLIFICACIÓN DE LA ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA DE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN.

La acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa para el establecimiento del sistema por compensación, así como de las personas propietarias promotoras que se adhieran a la misma, que ha de efectuarse de acuerdo con el artículo 130.5.j de la LOUA, se podrá llevar a cabo del siguiente modo:

La acreditación de la solvencia económica y financiera de un propietario se podrá llevar a efecto mediante la aportación de las notas simples informativas registrales de dominio y cargas que acrediten la titularidad de los derechos sobre los terrenos que sirven de base para la constitución de la Junta de Compensación, así como la inexistencia de cargas reales excesivas sobre las mismas. Se entiende que estas no son excesivas si el valor de los terrenos urbanizados es superior al de las cargas reales que la gravaran.

Al valor de los terrenos podrá añadirse el valor catastral de las construcciones existentes.

La solvencia técnica de la iniciativa para el establecimiento del sistema se acreditará en el plazo de un mes desde la constitución de la Junta de Compensación, mediante la aportación de copia del contrato con técnico competente para la redacción de los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización.

Artículo 4. APLAZAMIENTO DE LA CONSTITUCION DE LAS GARANTÍAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN Y LA APROBACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

La garantía del 7% de los costes de urbanización a que se refiere el apartado g) del artículo 130.2.A de la LOUA para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, y la garantía de 6% de los mismos conceptos correspondiente a la aprobación del instrumento de planeamiento, cuando éste se apruebe con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación y además plantee una división poligonal, se depositarán una vez alcance capacidad operativa la Junta de Compensación tras el otorgamiento de su escritura de constitución, y deberá estar depositada antes de la aprobación municipal de la Constitución de la



Junta de Compensación, y formalizada en sendos documentos únicos. La garantía de planeamiento se repartirá proporcionalmente entre cada polígono delimitado.

CAPÍTULO II. MEDIDAS ORIENTADAS A FACILITAR LA REPARCELACIÓN.

Artículo 5. MONETARIZACIÓN DE LOS DERECHOS MUNICIPALES.

La obligación legal, en el marco de la reparcelación, de cesión de suelos donde puedan materializarse los derechos municipales correspondientes a la recuperación de plusvalías, en los ámbitos donde no se prevea en el Planeamiento General reserva de suelos para viviendas protegidas, podrá sustituirse en todo o en parte por su equivalente en metálico, en cuyo caso, habrá de recogerse tal posibilidad en el planeamiento urbanístico de desarrollo del área de regularización (Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior), valorándose su cuantía unitaria por los servicios de la Administración tal como prevé el artículo 30.2.2º de la LOUA.

Artículo 6. INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

1. Aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, y como condición para su publicación, eficacia e inscripción registral, la Junta de Compensación cederá al Ayuntamiento los derechos que le correspondan en un solo momento y en su totalidad, bien en suelo, bien en metálico. En este último caso, se excluirá de la cantidad total a ingresar al Ayuntamiento, la parte correspondiente a los pagos de aquellos propietarios que hayan optado por fraccionar su parte proporcional, según las condiciones fijadas en el artículo 7 de esta Ordenanza.

Artículo 7. FRACCIONAMIENTO DEL PAGO DE LAS OBLIGACIONES MONETARIAS PARA CON EL AYUNTAMIENTO

1. PLAZO DE FRACCIONAMIENTO Y CONCEPTOS FRACCIONABLES

Con carácter excepcional, solo para los casos regulados en esta ordenanza y con la finalidad de facilitar el cumplimiento de las obligaciones monetarias para con el Ayuntamiento, derivadas de la normalización, aquellos propietarios que así lo soliciten y cumplan los requisitos señalados en el presente artículo, podrán acceder al fraccionamiento de las cantidades que a continuación se especifican:

- a. La participación en la financiación de sistemas generales de infraestructuras exteriores al sector, que se fija en este supuesto en 10,00 € por unidad de aprovechamiento objetivo.
- b. Abono del importe del equivalente en metálico del 10% de aprovechamiento urbanístico municipal.
- c. Abono del importe del equivalente en metálico de los excesos del aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución sobre el aprovechamiento medio del área de reparto.
- d. Abono del importe del equivalente en metálico del exceso de aprovechamiento urbanístico materializado sobre el permitido según la ordenanza de aplicación.
- e. Multas coercitivas y sanciones urbanísticas.

La cantidad global que resulte por los conceptos “a”, “b”, “c”, y “d”, en la proporción que les corresponda, será liquidada por el Ayuntamiento a los propietarios que accedan al fraccionamiento, en un máximo de 120 mensualidades, según lo dispuesto en las Ordenanzas



Fiscales Municipales que resulten de aplicación. La liquidación del primer plazo se efectuará tras la entrada en vigor de la reparcelación.

La cantidad que resulte del concepto “e”, se liquidará de acuerdo con lo que dispongan las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Todas las cantidades fraccionadas estarán garantizadas según el régimen de garantías y condiciones que procedan, según la legislación urbanística y la Ordenanza Fiscal General Municipal, hasta la cancelación total de las obligaciones de pago para con el Ayuntamiento y devengarán los intereses determinados por dicha Ordenanza Fiscal General.

2. SOLICITUD DE FRACCIONAMIENTO

- a. Durante el período de información pública al que ha de someterse el proyecto de reparcelación, aquellos propietarios que deseen acceder al fraccionamiento de la parte que les corresponda de las cantidades descritas en el apartado 1 de este artículo, lo solicitarán por escrito al Ayuntamiento, haciendo referencia a la finca resultante de la que resultarán adjudicatarios, y el importe a fraccionar.
- b. Si la finca resultante contuviera edificaciones, junto con la solicitud de fraccionamiento se acompañará petición de licencia de legalización o “declaración administrativa de compatibilidad”, siempre y cuando resulten integrables en la ordenación urbanística, aportando para ello la documentación que exige esta Ordenanza Municipal en el artículo 12, incorporando el compromiso de realización de las obras que exija la adecuación a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad, que puedan condicionar la declaración administrativa antes señalada, de acuerdo con dicho artículo de la presente Ordenanza.
- c. El Ayuntamiento, a la vista de cuanto antecede, y de acuerdo con los criterios generales de aplicación del Área Económica en los supuestos de aplazamientos y fraccionamientos, resolverá lo procedente.

3. CARÁCTER DE LOS PAGOS

Los propietarios deberán abonar las mensualidades al Ayuntamiento, con independencia de las cuotas que les sean giradas por la Junta de Compensación o por la Administración para sufragar los demás gastos inherentes a la reparcelación y los propios del funcionamiento de la entidad colaboradora.

La cantidad fraccionada, cuyo pago al Ayuntamiento se aplaza, salvo la recogida en el apartado “e” del punto “1” anterior, tiene el carácter de gasto inherente a la reparcelación, por lo que la carga real con que quedan afectadas las fincas resultantes en virtud del artículo 113.1 de la LOUA y 126 del RGU, incluirán dichas cantidades y darán publicidad frente a terceros de la forma de pago pactada de las mismas.

4. SUPUESTO DE ENAJENACION DE FINCAS

En el caso de enajenación de fincas, los nuevos propietarios podrán beneficiarse de la posibilidad de pago fraccionado de las obligaciones monetarias para con el Ayuntamiento, para lo cual deberán efectuar la correspondiente solicitud. Si no fuera aceptada esta petición, por



incumplimiento de las Ordenanzas Fiscales Municipales que resulten de aplicación, procederá el pago inmediato de todas las cantidades pendientes.

5. SUPUESTO DE INCUMPLIMIENTO DE PAGOS

El impago de una mensualidad por parte de un propietario dará lugar a un recargo del diez por ciento de la cantidad no abonada. Si dicho impago se produce por el vencimiento de seis mensualidades se producirá la pérdida del beneficio del fraccionamiento, de tal forma que el Ayuntamiento iniciará la vía de apremio contra el propietario incumplidor por el importe total que se encuentre pendiente de abono, incluyendo todas las mensualidades que resten, más los recargos e intereses de demora.

6. REQUISITOS URBANISTICOS PARA ACCEDER AL FRACCIONAMIENTO

Será requisito para que un propietario disfrute efectivamente del fraccionamiento que, para el momento del giro de la primera cuota, este haya satisfecho las multas y sanciones urbanísticas impuestas con carácter firme en vía administrativa y/o judicial, que afecten a la parcela, o le haya sido aprobado el fraccionamiento de la deuda, en la forma y condiciones establecidas por las Ordenanzas Fiscales Municipales que resulten de aplicación.

7. COORDINACIÓN CON LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

La Junta de Compensación, girará a los propietarios las cuotas correspondientes para sufragar los gastos inherentes a la reparcelación y los propios del funcionamiento de la entidad colaboradora sin incluir las cantidades debidas al Ayuntamiento que hayan sido objeto de fraccionamiento, que seguirán siendo liquidadas por la Corporación individualmente a cada propietario que así lo suscribió. La Junta de Compensación, será por tanto informada por el Ayuntamiento de las cantidades que no han de girarse a determinados propietarios, por encontrarse fraccionadas.

Artículo 8. OPERACIONES EN PARCELAS EN RÉGIMEN DE PROINDIVISO.

1. En las fincas que pertenezcan a una comunidad pro indiviso, los comuneros deberán designar por mayoría una persona que los represente en la Junta de Compensación.

2. El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, salvo oposición expresa de todos los afectados, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, en aplicación de los criterios y con los requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. A tal fin, el Proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular. En este caso, si hubiera edificaciones existentes comprendidas, habrá de solicitarse la declaración administrativa de legalización o compatibilidad con la Revisión de las mismas, simultáneamente a la presentación de la reparcelación.

No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable que determine el planeamiento de desarrollo de aplicación o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.

CAPÍTULO III. MEDIDAS ORIENTADAS A FACILITAR LA URBANIZACIÓN.



Artículo 9. REDUCCIÓN DE LA GARANTÍA CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La garantía a constituir por la Juntas de Compensación de las ARG del coste de las obras de urbanización, con carácter previo al inicio de las obras, de acuerdo con el artículo 14.1.7 de la Revisión del P.G.O.U., para responder de los compromisos contraídos y las afecciones que pudieran producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior del área como en el entorno próximo, será del 7%.

Artículo 10. PRIORIDAD DE LAS INVERSIONES MUNICIPALES EN INFRAESTRUCTURAS.

Aquellos sectores que formalicen la iniciativa para el establecimiento del sistema, gozarán de prioridad a la hora de la programación y de la ejecución de los sistemas generales exteriores de infraestructuras.

Artículo 11. FIJACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS TÉCNICOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El Título IV de esta ordenanza recoge los requisitos mínimos fijados para la urbanización de las áreas de regularización, en base a la minoración máxima posible de los costes de regularización, sin detrimento en la funcionalidad o en el cumplimiento de los estándares legales mínimos de accesibilidad, seguridad, en especial en materia de incendios o medioambientales.

CAPÍTULO IV. MEDIDAS ORIENTADAS A FACILITAR LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 12. FIJACIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS TÉCNICOS DE LAS CONSTRUCCIONES A REGULARIZAR MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE “DECLARACIÓN ADMINISTRATIVA DE COMPATIBILIDAD” Y DE LA DOCUMENTACIÓN MÍNIMA A PRESENTAR.

1. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las edificaciones existentes que no hayan quedado localizadas en zonas no lucrativas de dotaciones o viarios por el instrumento de planeamiento de aplicación, se estará a lo previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas, Obras Menores y Apertura. No obstante, para el caso de edificaciones prescritas que soliciten para su regularización la “declaración administrativa de compatibilidad” prevista en los artículos 1.1.9.5, 10.2.13.4 y Disposición Adicional única.1 de la Revisión del Plan General, se tendrán en cuenta las siguientes particularidades en cuanto a la documentación a aportar y requisitos técnicos mínimos a satisfacer:

- a) La documentación mínima a aportar será la que se fije en las correspondientes guías de tramitación municipales, las cuales se elaborarán con el criterio de simplificación, economía y homogeneidad, debiendo certificar en todo caso el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad de las edificaciones y construcciones existentes en las áreas de regularización establecidas en el Título III de esta ordenanza. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.



- b) En el caso de que se detecten deficiencias relativas a Cimentación, Estructura, Fachadas y Medianerías, Cubiertas y Azoteas e Instalaciones, o las relativas a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad fijadas en el Título III de esta ordenanza, se determinarán en dicho informe la actuaciones obligatorias que hayan de acometerse con carácter previo a la resolución del expediente de “declaración administrativa de compatibilidad”, pudiendo éstas ser ampliadas con cuantas se consideren oportunas por los servicios técnicos municipales, tanto del Área de Urbanismo como del Área de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relativo al título VIII “Normas sobre condicionantes ambientales en la actividad urbanística” de la Revisión, a cuyo fin se dará traslado del expediente a dicha área para su informe.
- c) En congruencia con el artículo 14 de esta Ordenanza, deberá aportarse documento acreditativo de que la construcción a regularizar se encontraba completamente finalizada, con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de la Revisión: 21 de Febrero de 2012.
- d) Será necesario incorporar en todo caso certificado del Area de Medio Ambiente del sellado de fosas sépticas y pozos ciegos si los hubiere.

2. Si la edificación existente superara el aprovechamiento patrimonializable tras la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá liquidarse la diferencia como condición para la resolución del expediente.

Artículo 13. OBRAS PARA VIABILIZAR LA REGULARIZACIÓN Y OBRA NUEVA, SIMULTÁNEAS A LA URBANIZACIÓN.

Con la aprobación de todos los instrumentos urbanísticos y las obras de urbanización iniciadas, y si se prevé la finalización de dichas obras antes de la finalización de las obras de edificación, de modo que las construcciones puedan disfrutar de los servicios precisos para el uso a que van a ser destinadas, se podrán autorizar licencias de obra de edificaciones de nueva planta o las imprescindibles para la viabilidad de la legalización o declaración de compatibilidad, en las condiciones recogidas en el artículo 14.1.9 de la Revisión.

En este caso los servicios municipales detallarán cuales son los servicios de urbanización que precisa la edificación.

Artículo 14. EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES. RÉGIMEN DE APLICACIÓN.

Se entiende por “edificio construido”, a los efectos de la aplicabilidad del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado en las condiciones del artículo. 10.2.13.1, o “edificación existente”, en relación a la posibilidad de que el instrumento de planeamiento de desarrollo reconozca lo construido como compatible con el planeamiento, en virtud del artículo 10.2.8.3, a aquellas construcciones levantadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de la revisión: 21 de Febrero de 2012.

Las edificaciones existentes que fueron objeto de paralización en su ejecución, y que por tanto no se encuentran completamente finalizadas, podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo 10.2.8.3 de la revisión, en cuanto a las divergencias con las condiciones de edificación, si bien habrán de ser objeto de un proyecto de obra nueva en cuanto a la finalización y puesta en uso del mismo, que contemple lo necesario en cuanto a la integración de lo ejecutado con lo pendiente,



sometiéndose por tanto al régimen ordinario de licencias de obras, y no al de regularización de la edificación.

El régimen aplicable a las edificaciones y construcciones existentes no afectadas por viario o dotaciones por resultar calificadas con un uso lucrativo, será el correspondiente al “Fuera de Ordenación Tolerado” de acuerdo con el artículo 1.1.9.5, 10.2.13.1 y Disposición Adicional única.2 del Plan General, con carácter transitorio. La finalización de este régimen transitorio se producirá con la licencia de legalización o declaración administrativa de compatibilidad, de tal forma que dichas edificaciones y construcciones quedarán patrimonializadas urbanísticamente por sus propietarios, pudiendo acceder al Registro de la Propiedad y a los Servicios Urbanísticos, admitiéndose por tanto todo tipo de obras previstas en el artículo 7.1.2. de la Revisión, salvo las de reconstrucción y sustitución, para las partes del edificio existente que incumplieran las condiciones de edificación de zona y subzona para obra nueva. Igualmente, las obras de nueva planta, así como las de ampliación, deberán respetar las condiciones particulares de zona y subzona así como la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento de referencia.

La edificación ya regularizada quedará sujeta al cumplimiento del deber de conservación en los términos dispuestos en los artículos 16.1.3 y 16.1.4 del Plan General. Estas circunstancias se harán constar en la correspondiente declaración administrativa de legalización o compatibilidad.

El régimen aplicable a las edificaciones y construcciones existentes que resulten afectadas por viario o dotaciones (calificadas con uso no lucrativo), será el correspondiente al “Fuera de Ordenación Integral” de acuerdo con el artículo 1.1.9.2 del Plan General.

Artículo 15. OBLIGACIÓN DE SOLICITAR LA REGULARIZACIÓN DE LA EDIFICACION EXISTENTE.

1. Se establece un plazo de 2 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, para solicitar la legalización, de acuerdo a la ordenanza municipal sobre licencias urbanísticas, obras menores y aperturas, o declaración de compatibilidad de las edificaciones existentes que no hayan quedado localizadas en zonas no lucrativas de dotaciones o viarios por el instrumento de planeamiento de aplicación, de acuerdo con la presente ordenanza y las correspondientes guías de tramitación municipales, si bien no podrá resolverse favorablemente hasta tanto se hayan cumplido todos los deberes urbanísticos. Esta obligación se entiende con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística.

2. No obstante lo anterior, aquellos propietarios que soliciten el fraccionamiento de pagos de las obligaciones económicas para con el Ayuntamiento, deberán instar simultáneamente con la reparcelación la legalización o declaración de compatibilidad de las edificaciones existentes, tal como determina el artículo 7.2 de esta ordenanza.

TÍTULO III. CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO Y HABITABILIDAD.

Artículo 16. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO Y HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES “EXISTENTES” OBJETO DE DECLARACIÓN ADMINISTRATIVA DE COMPATIBILIDAD EN LAS ÁREAS DE REGULARIZACIÓN



Las siguientes condiciones son de aplicación a las edificaciones existentes de acuerdo con el artículo 14 de esta ordenanza que, con la finalidad de dar cumplimiento a la obligación recogida en el artículo 10.2.13.2 del Plan General de regularizarse, soliciten la “declaración administrativa de compatibilidad” por encontrarse ya prescritas, en base al artículo 10.2.13.4 de la Revisión:

1. Sobre las condiciones de seguridad:

Ha de cumplirse lo dispuesto en el artículo 7.1.3.5 del Plan General, si bien con las particularidades expresadas en los artículos 2.3 y 5.1.3 de la Parte 1 del Código Técnico de la Edificación, en cuanto a su aplicabilidad y alternativas.

a) Condiciones de seguridad estructural.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectadas por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

b) Condiciones de seguridad en materia de incendios.

La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

c) Condiciones de seguridad de las personas y usuarios.

La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caídas en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

2. Sobre las condiciones de salubridad:

a) Condiciones de estanqueidad y aislamiento.

La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

b) Condiciones del abastecimiento de agua.

1. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua desde la red municipal que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

c) Condiciones de la red de evacuación de aguas residuales.

La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, con la red municipal o depuradora comunitaria provisional.

No podrá realizarse mediante pozos ciegos, ni fosas sépticas.



d) Sistemas de eliminación de residuos sólidos.

Deberá justificarse que la urbanización en la que se enclava la edificación dispone de contenedores comunitarios para el servicio domiciliario de recogida de basuras.

3. Sobre las condiciones de ornato:

Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de parcelas de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Todo propietario de una parcela deberá mantenerla en las condiciones mínimas de ornato; para ello, las parcelas deberán estar valladas, limpias, sin escombros, ni material de desechos, basuras o desperdicios.

4. Sobre las condiciones de habitabilidad:

1. El diseño de la edificación deberá reducir a límites aceptables el riesgo de que sus usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del mismo a las personas con discapacidad, cuando no se trate de viviendas unifamiliares.

2. Si la edificación se destina a uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) La vivienda dispondrá como mínimo de una habitación capaz para estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie útil habitable de la vivienda no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

d) Todas las piezas habitables deben de disponer de iluminación natural y ventilación suficiente desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de, al menos, un círculo de 2,40 metros de diámetro en la sala de estar y de 1,80 metros en las habitaciones destinadas al descanso.

f) La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos



cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

g) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones aptas para su conexión a las redes de suministros generales de la urbanización que se hayan ejecutado en desarrollo del proceso de normalización, en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

h) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

TÍTULO IV. REQUISITOS MÍNIMOS TÉCNICOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Artículo 17. PROYECTOS DE URBANIZACION DE LAS ARG.

1. Los proyectos de urbanización de las Áreas de Regularización e Integración Urbano Ambiental (ARG y ARGT), son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del Plan General y las de los Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen, en Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere al ámbito de actuación (que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución). Estos proyectos podrán recoger fases de actuación de ámbitos más reducidos, pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante. Las mismas deberán venir recogidas en los instrumentos de planeamiento que le sean de aplicación a las distintas unidades de actuación según lo establecido en el artículo 98 de la LOUA.

2. Con independencia de los proyectos de urbanización, en aquellas unidades donde se encuentre ejecutado un altísimo porcentaje de las obras de urbanización necesarias, y que resulten compatibles con lo previsto en el planeamiento de aplicación, y cuyo coste supere el 95% del coste total estimado de una urbanización de similares características realizada ex-novo, podrá redactarse y aprobarse un proyecto de obras ordinarias que no tenga por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del PGOU, pudiéndose referir a obras menores o parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares. Este proyecto justificará inequívocamente el cumplimiento de esta condición de ejecución preexistente, e incluirá toda la documentación que refleje la obra realmente ejecutada, con suficiente concreción como para que pueda ser recepcionada por el Ayuntamiento.

3. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad de actuación. Deberá justificarse en el proceso de programación que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente



para atenderlos y acreditarse mediante los informes de las compañías suministradoras. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

4. En ningún caso, los proyectos podrán fasear los viales con vocación de estructurantes, ni ninguna de sus infraestructuras de este carácter.

5. En los Proyectos de Urbanización objeto de esta Ordenanza, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del PGOU, 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, según la legislación vigente.

Artículo 18. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS.

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 de carácter estructural y pormenorizado propias del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

4. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones 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, el correspondiente instrumento de planeamiento y/o gestión en función del alcance y naturaleza de las alteraciones.

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

a.- Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b.- Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c.- Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.

d.- Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de bomberos y protección civil.



- e.- Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
- f.- Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- g.- Las obras para las instalaciones de la red de suministro y distribución de gas.
- h.- Las obras de instalación del mobiliario urbano y señalización.
- i.- Las obras de ajardinamiento y arbolado de parques, jardines y vías públicas.

6. 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, debiéndose aportar documento acreditativo de la conformidad de la compañía suministradora en cuestión.

Artículo 19. DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Con carácter general, el contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y el complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

A) DOCUMENTO Nº 1.- Memoria y anejos.

1. Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras. Serán factores a considerar en la Memoria los sociales, económicos y estéticos así como las justificaciones de la solución adoptada, en sus aspectos técnicos y económicos y de las características de todas y cada una de las obras proyectadas. Se indicarán en ella los datos previos, métodos de cálculo, niveles de control previstos y ensayos efectuados si los hubiere, cuyos detalles de desarrollo se incluirán en anejos especiales. Se deberá justificar la adaptación o no del proyecto a la presente ordenanza.
2. Anejos a la memoria. Los anejos de cálculo justificarán y razonarán las soluciones y dimensiones adoptadas de los distintos elementos de la urbanización; éstos incluirán obligatoriamente informe favorable de las Cía. distribuidoras, suministradores y en su caso, de los Servicios Municipales afectados. Los anejos a la memoria serán los siguientes:
 - Anejo nº 1.- Cartografía y topografía.
 - Anejo nº 2.- Estudio geológico y geotécnico.
 - Anejo nº 3.- Climatología e Hidrología
 - Anejo nº 4.- Justificación de la Solución de Diseño Adoptada.
 - Anejo nº 5.- Justificación de la Solución Adoptada para el Tráfico y aparcamientos necesarios.
 - Anejo nº 6.- Cálculo y dimensionamiento de firme.
 - Anejo nº 7.- Cálculo de la Red de Abastecimiento de Agua.
 - Anejo nº 8.- Cálculo de la Red de Saneamiento.
 - Anejo nº 9.- Cálculo de la Red de Media Tensión.
 - Anejo nº 10.- Cálculo de la Red de Baja Tensión.
 - Anejo nº 11.- Cálculo de la Red de Alumbrado Exterior. Incluirá un cálculo eléctrico, cálculo lumínico y gastos de explotación.
 - Anejo nº 12.- Cálculo de la Red de telecomunicaciones.
 - Anejo nº 13.- Cálculo de la Red de Gas.
 - Anejo nº 14.- Jardinería, juegos infantiles, residuos urbanos y limpieza pública.
 - Anejo nº 15.- Mobiliario urbano
 - Anejo nº 16.- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Fichas de accesibilidad.



- Anejo nº 17.- Programa de los Trabajos.
- Anejo nº 18.- Servidumbres y servicios afectados.
- Anejo nº 19.- Justificación de Precios
- Anejo nº 20.- Presupuesto para Conocimiento de la Administración
- Anejo nº 21.- Reportaje Fotográfico. Se incluirán fotos de la zona antes de la actuación
- Anejo nº 22.- Anejo de Gestión de Residuos.
- Anejo nº 23.- Plan de Calidad.

B) DOCUMENTO Nº 2.- Planos.

Planos de proyecto que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas. De igual modo definirán las instalaciones urbanas (abastecimiento, telecomunicaciones, baja tensión, etc.). Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos para la exacta realización de la obra, a cuyos efectos deberán poder obtenerse también de ellos los planos auxiliares de obra y de detalle, y para que puedan deducirse de ellos las mediciones que sirvan para las valoraciones pertinentes. Los planos a incluir serán los siguientes:

1. PLANOS GENERALES

- 1.1. Situación y emplazamiento.
- 1.2. Planta clasificación y usos.
- 1.3. Planta general de estado actual y de actuación.
- 1.4. Planta de estado actual y taquimétrico.
- 1.5. Planta de servicios actuales.

2. DEFINICIÓN DE TRAZADO Y PAVIMENTACIÓN

- 2.1. Planta general de replanteo.
- 2.2. Planta de Demolición y desmontajes.
- 2.3. Planta de pavimentación y detalles de secciones de firmes.
- 2.4. Perfiles transversales y longitudinales.
- 2.5. Secciones tipo.

3. RED DE SANEAMIENTO

- 3.1. Planta de la red de saneamiento en la actuación.
- 3.2. Perfiles longitudinales de saneamiento.
- 3.3. Detalles red de saneamiento.

4. RED DE ABASTECIMIENTO

- 4.1. Planta de la red de abastecimiento en la actuación.
- 4.2. Detalles red de saneamiento.

5. RED DE MEDIA TENSIÓN

- 5.1. Planta de la red de media tensión en la actuación.
- 5.2. Centro de transformación.
- 5.3. Detalles red de media tensión.

6. RED DE BAJA TENSIÓN

- 6.1. Planta de la red de baja tensión en la actuación.
- 6.2. Detalles red de baja tensión.



7. ALUMBRADO PÚBLICO

- 7.1. Planta de la red de alumbrado público en la actuación.
- 7.2. Detalles red de alumbrado público.

8. RED DE TELECOMUNICACIONES

- 8.1. Planta de la red de telecomunicaciones en la actuación.
- 8.2. Detalles red de telecomunicaciones.

9. INTERACCIÓN DE SERVICIOS

- 9.1. Distribución de los distintos servicios urbanísticos en las distintas secciones transversales

10. JARDINERÍA

- 10.1. Planta de jardinería y riego
- 10.2. Detalles de Jardinería y Riego

11. PARQUES INFANTILES

- 11.1. Planta de distribución
- 11.2. Detalles de cada juego infantil

12. MOBILIARIO URBANO

- 12.1. Planta de mobiliario en la actuación.
- 12.2. Detalles de mobiliario urbano.
- 12.3. Recogida de RSU.

13. TRÁFICO, SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO

- 13.1. Planta general de distribución de tráfico y señalización.
- 13.2. Detalles de señalización y balizamiento.
- 13.3. Planta de rutas de Transporte Público y mobiliario asociado

14. SERVICIOS AFECTADOS

- 14.1. Planta general de servicios afectados.
- 14.2. Detalles de servicios afectados.
- 14.3. Planta de cerramientos a reubicar
- 14.4. Detalles de cerramientos

15. RED DE GAS

- 15.1. Planta de la red de gas en la actuación.
- 15.2. Detalles red de gas.

C) DOCUMENTO Nº 3.- Pliego de Condiciones Técnicas Particulares.

El Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares deberá consignar expresamente o por referencia a los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales que resulten de aplicación:

- Descripción de las obras.
- Regulación de los procedimientos de ejecución.
- Obligaciones de orden técnico del contratista.
- Modo de medición.
- Características que hayan de cumplir los materiales empleados para la ejecución de las obras.
- Control de calidad.



En todo caso deberá cumplir lo recogido en la legislación de contratos del sector público.

D) DOCUMENTO Nº 4.- Presupuesto.

1. Mediciones.
2. Cuadros de precios descompuestos.
3. Presupuesto general.

E) DOCUMENTO Nº 5.- Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, EBSS

Los distintos documentos que integran el Proyecto deberán presentarse de la siguiente manera:

- Los textos escritos, en formato DIN A-4 ó A-3
- Las normas en cuanto a encuadernación, rótulos, sellos, formatos especiales etc., cumplirán las normas DIN además de contemplar lo que indiquen los Servicios Técnicos Municipales, que son los encargados de supervisar el proyecto.

Para la aprobación inicial se deberán acompañar los siguientes documentos:

- Un (1) ejemplar del proyecto en formato A-4. en papel y en digital (en formatos doc, pdf y dwg)
- Separatas de los anejos de las Cía. suministradoras y distribuidoras.
- Separata del anejo de Jardinería, residuos urbanos y limpieza pública.

Para la aprobación definitiva se deberán incorporar, los siguientes documentos:

- Tres (3) ejemplares del proyecto en formato A-4.
- Una (1) copia en formato A-3 y planos en A-2 o A-3, del documento nº 1, nº 2 y nº 4, sin incluir el cuadro de precios descompuestos
- Además se entregarán cuatro CD/DVD, cada uno de los cuales contendrá todos los documentos de proyecto en formato digital:
 - Planos completos sin referenciar, en formato dwg o compatible
 - Los textos en formato .doc o equivalente.
 - El presupuesto tendrá formato .bc3
 - Fotografías en .bmp o .jpeg
 - Copia completa en formato .pdf.

Artículo 20. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

2. En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Artículo 21. EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas establecidas en la presente Ordenanza o en su defecto, por los Servicios Municipales competentes.



2. Una vez se apruebe definitivamente el Proyecto de Urbanización, y siempre que haya alcanzado firmeza el proyecto de reparcelación, en el plazo de 3 meses desde dicha firmeza del proyecto equidistributivo, se comunicará a la administración la fecha y el lugar para realizar el replanteo de las obras. Al mencionado replanteo deberán asistir:

- a. La propiedad, pudiendo estar asistido por el contratista que ejecutará las obras y/o la Dirección de las Obras.
- b. La inspección municipal, pudiendo ser acompañado por una asistencia técnica de carácter público o privado.

En el mencionado replanteo se comprobará:

- a. El replanteo del proyecto aprobado
- b. Disponibilidad de terrenos
- c. Viabilidad del Proyecto.

Un vez realizado se suscribirá un Acta firmada por ambas partes, en la que se recogerá el resultado de este replanteo (Favorable / Desfavorable). Del mencionado Acta se deberá hacer entrega de un ejemplar a cada una de las partes.

3. Durante la ejecución de la obra de urbanización, desde el Ayuntamiento se realizará un control de estas a través del Inspector Municipal. Las funciones de esta inspección serán las establecidas en las distintas normas urbanísticas, y en particular:

- a. De inspección, verificación y control, incluso mediante la realización de pruebas o ensayos de las obras o instalaciones para la comprobación del cumplimiento de normas o condiciones técnicas.
- b. Lo establecido en el artículo 11 de la presente ordenanza relativo al cumplimiento de los planes de control de la calidad
- c. Velar por el cumplimiento de los acuerdos municipales y de las disposiciones normativas e instrumentos vigentes.
- d. Vigilar e investigar los actos, las operaciones y las actividades que pudieran vulnerar las normas señaladas en el apartado anterior.
- e. Denunciar cuantas anomalías observe en la ejecución y aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística, y en particular del proyecto de urbanización.
- f. Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- g. Instruir los expedientes sancionadores que se le encomienden.
- h. Informar cualquier modificación que se plantee del proyecto de urbanización aprobado.
- i. Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes facultades:

- a. Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.



- b. Extensión de actas de inspección, que gozarán de presunción de veracidad respecto a los hechos que en ellas se consignen.
- c. Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

Artículo 22. CONTROL DE CALIDAD. PRUEBAS Y ENSAYOS.

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad de acuerdo con el Decreto 67/2011, de 5 de abril, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de la Junta de Andalucía.
2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado por el órgano competente de la Junta de Andalucía. El Presupuesto de Control de calidad será como mínimo del 1, 5% del coste total de la obra.
3. El contenido mínimo del Plan de Calidad será el fijado por la Instrucciones Técnicas de Urbanización o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto.
4. El Plan de Calidad se encontrará en obra a disposición de la Inspección municipal, debiéndose remitir a la misma cada DOS (2) meses la documentación acreditativa del cumplimiento del mismo.
5. La inspección Municipal se reserva posibilidad de auditar el cumplimiento del mencionado Plan.
6. De los resultados de otras pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 23. DISPOSICIONES GENERALES.

Se fomentará, en la medida de lo posible, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de aguas procedentes de recursos no potables (pluviales, de depuración autónoma, etc.), previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

Artículo 24. VERTIDOS SÓLIDOS.

1. Se observarán las prescripciones establecidas en el Plan Director de Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento.
2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar las prescripciones del apartado anterior.



3. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por su dimensión o uso así estén obligadas.

4. En cada ARG y ARGT se aplicarán los criterios del Área de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible para la ubicación, reparto, y características de los puntos de recogida de residuos sólidos.

Artículo 25. VERTIDOS LIQUIDOS.

1. En el caso de las áreas de regularización en posición alejada del núcleo principal donde resulte imposible la conexión coordinada en el tiempo de las obras de urbanización del sector con las redes generales de saneamiento, pero donde el estado de desarrollo del proceso de regularización requiera de su gestión inmediata, podrán instalarse, con carácter provisional, depuradoras autónomas comunitarias y de bajo coste. En cualquier caso, su previsión requerirá del informe favorable del organismo ambiental responsable, y su puesta en uso de la correspondiente autorización.

Estas instalaciones se situarán en el punto más idóneo para, una vez accesible la red general municipal de saneamiento, conectar a ella con la menor obra posible. Efectuada la conexión, se sellarán estas instalaciones.

2. No se permite la instalación de pozos negros ni fosas sépticas. La documentación que se haya de aportar para la regularización de la construcción preverá el sellado de los pozos negros, fosas sépticas e instalaciones anexas que permanezcan en la vía pública tras la reparcelación.

Artículo 26. PREVENCIÓN CONTRA EL RUIDO.

En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos de regularización que necesiten planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa, se respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal. En su defecto, se aplicará lo indicado en el “Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía”.

A tales efectos, tanto los estudios de Detalle como los Planes Especiales incluirán un Estudio Acústico, que recogerá las medidas de protección necesarias en relación a la coexistencia de actividades compatibles por el planeamiento, ubicación de nuevas actividades económicas en su caso, minoración del ruido en las cercanías de vías de tráfico intenso, o fijación de las velocidades en los viales interiores adecuadas para este fin. Asimismo, incluirá el establecimiento de áreas de transición acústicas. Las propuestas del estudio acústico deberán recogerse en los proyectos de urbanización y edificación o en los expedientes de regularización.

Artículo 27. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

En los ámbitos de las áreas de regularización colindantes a las masas arbóreas definidas en el artículo 8.2.8 de la Revisión, se presentará junto al instrumento de planeamiento correspondiente, un Plan de Autoprotección que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales. Las medidas de dicho plan deberán recogerse en los proyectos de urbanización y edificación o en los expedientes de regularización, correspondiendo la ejecución de las medidas propias de la urbanización y su conservación a la Junta de Compensación, o



Entidad Urbanística de Conservación hasta su disolución, momento en que serán asumidas por el Ayuntamiento las obligaciones pendientes. Las prescripciones de carácter individual que se recojan en los proyectos de edificación o expedientes de regularización, corresponderán a cada propietario en el ámbito de su propiedad.

Artículo 28. PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PUBLICOS.

1. En todas las áreas de regularización que linden con el Dominio Público Hidráulico, se seguirán las determinaciones de los artículos 8.2.1 y 8.2.2 de la Revisión. Junto con el Proyecto de Urbanización, se incluirá un Estudio de Impacto Ambiental que justifique que no se producirán por las obras previstas afecciones adversas a la calidad de las aguas, a la seguridad de las poblaciones y a los aprovechamientos inferiores.

2. Se respetará en todo momento la Delimitación Técnica recogida en la Revisión del Dominio Público Hidráulico, y tanto el instrumento de planeamiento como el proyecto de urbanización requerirán de informe de la administración titular de las competencias en dicho Dominio Público Hidráulico.

3. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales sobrante de los aljibes, depósitos subterráneos o estanques y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentía en los predios inferiores.

Artículo 29. PROTECCIÓN DEL ACUIFERO.

Con el objeto de proteger el acuífero subterráneo Sanlúcar-Chipiona-Rota-El Puerto de Santa María en los proyectos de urbanización de las áreas de regularización, así como en los proyectos de obra ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, se utilizarán superficies permeables y minimizarán la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.

Artículo 30. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

1. De forma prioritaria, la ordenación de las áreas de regularización que pueda afectar a la vegetación existente, respetará lo dispuesto en los artículos 8.2.5 a 8.2.11 de la Revisión.

2. Los pies arbóreos afectados por actuaciones previstas en el Proyecto de Urbanización y siempre que sea viable su supervivencia, con carácter general se trasladarán a los espacios libres y corredores ecológicos municipales.

Artículo 31. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL



Dadas las características de fuertes preexistencias en las áreas de regularización, se procurará, en la medida de lo posible, que las obras de urbanización, edificación y adecuación en regularización, mejoren las condiciones del paisaje urbano. Los principios que rigen estos aspectos se recogen en los artículos 8.2.14 a 8.2.17 de la Revisión.

Artículo 32. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES

1. En todas las áreas de regularización que lindan con Vías Pecuarias, se seguirán las determinaciones del artículo 8.3.6 de la Revisión.
2. Se respetará en todo momento el Deslinde recogido en la Revisión del Dominio Público Viapecuario, y tanto el instrumento de planeamiento como el proyecto de urbanización requerirán de informe de la administración titular de las competencias en dicho Dominio Público.
3. En cuanto a los gastos de urbanización interior del área de regularización, en lo que respecta a las vías pecuarias, se estará a lo dispuesto en el artículo 10.2.8.2.D de la Revisión.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS MINIMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 33. APLICACIÓN DE LAS NORMAS

- 1 En la redacción de estos Proyectos de Obras se aplicarán las normas de la presente Ordenanza salvo justificación de imposibilidad material de cumplimiento (en especial en lo relativo a las obras existentes aprovechables), la cual deberá ser acreditada y motivada mediante informe de técnico competente, y siendo ésta elevada para su aprobación por el órgano que corresponda.
- 2 Para todo lo no contemplado en la presente Ordenanza relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización se estará a lo dispuesto en la legislación vigente y en las Instrucciones Técnicas de Urbanización o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto, reservándose los Técnicos Municipales, en caso de duda, la decisión sobre que norma se debe aplicar subsidiariamente.

SECCIÓN 1. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 34. CONDICIONES DE TRAZADO DE LA RED VIARIA 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 del Servicio de Infraestructura del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.
- 2 Como norma general, el dimensionamiento de calzadas y especialmente de aceras, se hará en función de los requisitos mínimos de accesibilidad exigidos.



- 3 En el caso excepcional de que se autorice la construcción de un fondo de saco., no se permitirá la apertura de vías de tráfico rodado excepto a residentes en virtud a la ordenanza municipal, recibiendo el tratamiento de vía de tipo peatonal.
- 4 Se calculará una rasante media que se adapte a la mayoría de las entradas peatonales, debiendo los valores de ésta adaptarse, salvo justificación, a la Norma 3.1-I.C., de Trazado. Las cotas de las entradas de vehículos se adaptarán a la a cota obtenida de la aceras.
- 5 En aquellas vías de regularización que lo permitan y que puedan conectar con Vías o Corredores Verdes, Caminos Rurales o Carriles Bicis, se creará una Plataforma Reservada para acceder a aquellos.

Artículo 35. CARACTERISTICAS DE LAS SENDA PUBLICAS PEATONALES.

- 1 Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.
- 2 Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio.
- 3 La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 1,80 metros.
- 4 Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los siguientes criterios:
 - a.- El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras del sistema viario será de 1,80 metros para garantizar el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento. Excepcionalmente se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros. Cuando condicionantes de espacio urbano lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.
 - b.- En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de tres (3) metros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
 - c.- No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los recogidos en la normativa vigente. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,20 metros de altura para evitar obstáculos en el transito a los viandantes.
 - d.- Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.
- 5 Cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda



disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,50 metros. En los casos en que por "imposibilidad física" no se pueda cumplir el ancho mínimo, se recurrirá, al de "calle de circulación compartida", debiéndose justificar por el Técnico redactor, la imposibilidad recogida en el presente apartado.

6 No se admitirá las soluciones recogidas en el apartado anterior para viales estructurantes.

Artículo 36. PARADAS DE AUTOBUSES.

1. Cuando las características física de la vías lo permitan y se haya concretado con el servicio correspondiente su ubicación, las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrán una anchura de 4 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m, rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso. Su necesidad quedará condicionada a que en la actualidad existan líneas que presten servicios en algunas de esas áreas de regularización, o que a criterio del Área de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible se cree una demanda de prestar ese servicio público y ésta sea viable.

Artículo 37. ARBOLADO EN LA VIA PUBLICA.

1. Los viales que por sus características físicas lo permitan, tendrán plantaciones de arbolado de sombra y arbustos, en los acerados laterales y medianas centrales, cumpliendo en cualquier caso con lo dispuesto en esta ordenanza en cuanto a la accesibilidad y condición de practicable de los recorridos peatonales, así como con los estándares de aparcamiento público.

Artículo 38. VIAS PARA BICICLETAS.

1. Los Proyectos de Urbanización de los sectores deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista.

Artículo 39. CONDICIONES DE LAS AREAS DE APARCAMIENTO.

1 Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello.

3. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán como mínimo con carácter permanente, las plazas para personas con movilidad reducida que indique la normativa de aplicación.

Artículo 40. SECCIONES MINIMAS

1. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado:

A) La anchura mínima de carriles de circulación será de 3,00 metros., tanto para calles de un carril y un solo sentido de circulación, como para calles de dos carriles y dos sentidos de circulación, en calles locales. Excepcionalmente se podrán utilizar estos valores mínimos en vías distribuidoras, lo cual deberá ser acreditado y motivado mediante informe del Técnico redactor, justificando la imposibilidad de ir a anchos superiores.



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

2. Secciones mínimas de aparcamiento

A) Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería.

- Aparcamientos en línea, cuyas dimensiones mínimas serán de 4,50 x 2,20 m.
- Aparcamientos en batería, cuyas dimensiones mínimas serán de 5,00 x 2,50 m.

B) El estacionamiento destinado a camiones tendrá unas dimensiones de 3,00x15,00 metros

C) Los aparcamientos para minusválidos se recogen en el artículo 14.2.10 de la Revisión.

3. Secciones mínimas de calles.

A) 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.

B) Con todo lo expuesto en los artículos anteriores obtenemos las siguientes secciones mínimas de calles:

- SECCIÓN 1 (>8 METROS)

Con un acerado mínimos de 1,80 y otro de 1,20 m. ó bien de 1,50 m. cada uno, estacionamiento de 2,20 m., carril circulatorio de 3 m. de ancho con pendiente hacia un lado (sin bombeo). Línea de agua se realizará mediante en encintado de separación de calzada y estacionamiento.

- SECCIÓN 2 (6-8 METROS)

Con un acerado mínimo de 1,80 y otro de 1,20 m. ó bien de 1,50 m. cada uno, carril circulatorio de 3 m. de ancho con bombeo.

- SECCIÓN 3 (4-6) METROS

Calzada a nivel de aceras con líneas de agua en el centro. Los condicionantes de estas calles se recogen en el artículo 61 de esta Ordenanza.

- SECCIÓN 4 (<4 METROS)

No se admitirán.

Artículo 41. CONDICIONES DE URBANIZACION DE LAS VIAS PÚBLICAS.

1 La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2 La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente



mediante bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

- 3 El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.
- 4 Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización para la regulación de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.
- 5 Los árboles situados en estos itinerarios de circulación peatonal, 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 las estipuladas por la normativa en materia de accesibilidad.

Artículo 42. FIRMES Y PAVIMENTOS.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos por el Servicio de Infraestructura del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las características complementarias que deben de cumplir los pavimentos especificados serán los recogidos en las correspondientes Instrucciones Técnicas de Urbanización, o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto. Cualquier variación deberá ser aprobada, previa justificación, por los Servicios Técnicos correspondientes.

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.

A) Firmes en calzada.

1. Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

Tipo "C-1". Composición:

- Explanada E-2
- ZA, 30 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 5 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 5 cm.



2. Firmes de Hormigón.

Tipo "AC-1". Acerados de hormigón. Composición:

- Explanada E-1.
- Hormigón HM-20, 10 cm. con fibra de polipropileno de 0,6-1,0 kg/m³, ó
- Hormigón HM-20, 15 cm. sin fibra
- Cenefas de adoquín de hormigón bicapa 20x10x6, cerrando cuadrículas de 3,00 de longitud y anchura variable

Tipo "AC-2". Acerados de solería de terrazo o equivalente. Composición:

- Explanada E-1.
- Hormigón HM-20, 15 cm.
- Losa de Terrazo o equivalente.

Tipo "AP-1". Aparcamientos. Composición:

- Explanada E-1.
- ZA, 20 cm.
- Hormigón HF, 20 cm.

Tipo "AP-2". Aparcamientos. Composición:

- Explanada E-2.
- Hormigón HF, 20 cm.

3. Firmes de Adoquinado.

Tipo P. Calles Peatonales. Composición:

- Explanada E-2 y T4-1
- ZA, 20 cm.
- Hormigón HF-3,5, 15 cm.
- Adoquín de hormigón bicapa 20x10x6,

B) Bordillos y líneas de aguas.

El bordillo separador de calzada y acera debe de cumplir los pavimentos especificados que serán los recogidos en las correspondientes Instrucciones Técnicas de Urbanización Municipales o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto. Cualquier variación deberá ser aprobada, previa justificación, por los Servicios Técnicos correspondientes.

C) Pavimentos blandos.

- 1 Se reserva esta alternativa para los recorridos en los espacios libres o zonas verdes. Se estará a lo dispuesto en la normativa de accesibilidad vigente, según se recoge en **la presente Ordenanza** y en las correspondientes Instrucciones Técnicas de Urbanización Municipales o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto. Cualquier variación deberá ser aprobada, previa justificación, por los Servicios Técnicos correspondientes.



- 2 Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido, estabilizado con un aglomerante (tipo cal). Este podrá contar con un recercado de adoquines/bordillo.
- 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, siempre y cuando cuente con el VºBº de APEMSA.

Artículo 43. CALLES DE CIRCULACION COMPARTIDA

- 1 Se admitirán estas disposiciones para calles de tráfico restringido, cuando la calle no albergue tráfico de paso, es decir, solo será utilizada por residentes para la entrada y salida de los garajes o de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos. En ningún caso será compatible el aparcamiento.
- 2 Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos; se colocarán bordillos remontables en sus accesos y estarán a nivel de acerado de la Urbanización.
- 3 Se evitará la impresión entre calzada y acera de modo que no existan diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.
- 4 Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación de los vehículos, de modo que los vehículos circulen por una zona determinada y poder situar en otra los distintos elementos de alumbrado público, mobiliario urbano, papeleras, etc.
- 5 Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.
- 6 En las entradas a las mismas se instalará la señal S-28, Calle Residencial o equivalente según la legislación vigente.

Artículo 44. SEÑALES VERTICALES Y MARCAS EN PAVIMENTOS.

A) Generalidades.

- 1 La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por el Servicio de Infraestructura del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.
- 2 Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las recogidas en las Instrucciones Técnicas de Urbanización Municipales, o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto.

B) Señales verticales.

- 1 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 Las pinturas a utilizar serán del tipo especificado en las Instrucciones Técnicas de Urbanización Municipales, o en su defecto las indicadas por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

SECCIÓN 2. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

Artículo 45. LA REURBANIZACION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS EXISTENTES.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario publico existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte publico, privado y no motorizado.

Los Proyectos de Urbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 46. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y DOTACIONES.

1. En aquellos que la superficie lo permita y se produzca una demanda, se reservará una zona separada del resto del parque o jardín para Parque Canino.

2. En los parques y jardines podrán ubicarse aljibes, depósitos subterráneos, lagunas o estanques que recojan las aguas pluviales y las depuradas de las áreas de regularización que opten por sistemas de depuración autónoma provisional. Estas aguas podrán ser usadas para riegos de zonas verdes, arbolado urbano, parques y jardines, baldeo de viales, etc., si bien, caso de proceder de depuración, deberán contar con previo tratamiento terciario de depuración. En todo caso será precisa la previa autorización del organismo de cuenca.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito, mediante bloques de hormigón hasta una altura de 0,60 m, una abardilla y malla galvanizada de simple torsión hasta una altura total de 2,10 m. o cerramiento equivalente o de mayor calidad, **colocándose una puerta de entrada cuyas dimensiones deberá permitir el paso de vehículos de transporte y maquinaria pesada de obra.** En este mismo sentido, deberán tratar igualmente las superficies de las parcelas mediante tratamientos antipolvo y antivegetación.

Artículo 47. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO DEL VIARIO.

A) Generalidades.

- 1 Deberá preverse la suficiente dotación de elementos equipamiento y mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.



- 2 Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles, pero protegidas, de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes. Con carácter excepcional, y justificadamente, estos elementos podrán ir empotrados en el pavimento.
- 3 Las especificaciones técnicas y las dotaciones a cumplir por el mobiliario urbano serán las recogidas en las Instrucciones Técnicas de Urbanización del Excmo. Ayto. de El Puerto de Santa María o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto
- 4 Las dotaciones de mobiliario urbano responderán a lo siguiente:
 - a. Salvo excepciones, la distancia mínima a esquinas será de 10 m., no pudiendo localizarse en puntos donde dificulten la visibilidad de la vía y de los pasos de peatones.
 - b. Se tenderá a agrupar soportes, quedando totalmente prohibido colocar papeleras en postes y columnas de alumbrado público.

B) Papeleras.

- 1 Las papeleras serán del tipo municipal o equivalente
- 2 En ningún caso irán anclados en farola.

Artículo 48. CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS

1. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever un Punto para la recepción, clasificación selectiva y transferencia de residuos con capacidad suficiente para atender las demandas localizadas en los mismos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal correspondiente. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje y posterior reutilización. Deberá preverse igualmente zonas para su posible ampliación.
2. La ubicación de dicho Punto en ningún caso reducirá la visibilidad de los conductores y viandantes necesarias para garantizar la seguridad vial. Con carácter general, no se podrán situar a menos de 10 m. antes de un paso de peatones.
3. En casos especiales dónde no sea posible la colocación de contenedores en superficie, se podrán colocar contenedores del tipo enterrado, incorporando sistemas hidráulicos para la recogida de los residuos por el camión recolector.

Artículo 49. JUEGOS Y ZONAS INFANTILES.

Los juegos y zonas infantiles que se ubiquen en estas áreas deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación, en especial el Decreto 127/2001 de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles, y normas UNE relacionadas en su anexo, y seguir las indicaciones del Área de Medio Ambiente.

SECCIÓN 3. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.



Artículo 50. EL DIMENSIONAMIENTO Y TRAZADO DE REDES

- 1 El dimensionamiento de todas las redes se realizará para el máximo número de viviendas posibles en la Unidad de Ejecución.
- 2 Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán las redes necesarias con sus elementos accesorios, tanto en el interior del sector como en el exterior del mismo, con el fin de conectar con las redes existentes. Estas previsiones se concretarán en el proyecto de Urbanización, y los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios supongan estas conexiones serán por cuenta de los propietarios del sector, como gasto de urbanización, de acuerdo con el artículo 113.1.i de la LOUA. Asimismo se garantizará la conservación de los trazados que no hayan de pasar a ser recepcionados por el Ayuntamiento.
- 3 Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes
- 4 Las redes internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas. En especial, las de saneamiento y abastecimiento, se dimensionarán teniendo en cuenta las afecciones que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 51. LA DISPOSICION DE SERVICIOS EN ACERAS Y CALZADAS.

- 1 Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras.
- 2 Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras, red viaria peatonal o línea de estacionamiento.
- 3 En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas. y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.
- 4 La posición relativa tanto en planta como en sección de los servicios básicos en redes enterradas será aquella que permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Preferentemente el abastecimiento y la Baja tensión discurrirán bajo el acerado frente a otros servicios.
- 5 Las variaciones sobre las condiciones y/o recomendaciones marcadas por las distintas compañías suministradoras en la disposición de servicios que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas de manera razonada y aprobadas por los servicios técnicos municipales correspondientes.
- 6 Las arquetas se dispondrán en las medianeras con el fin de que presten servicio para cada dos viviendas y así poder reducir el número de éstas, estando los propietarios obligados, si fuese necesario, a la modificación de sus instalaciones interiores.
- 7 Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de



edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público. Justificadamente, se podrá eximir del cumplimiento de esta determinación.

Artículo 52. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES.

La red de colectores interiores de la unidad, será preferentemente de carácter separativo y conectará con la red existente municipal a través de los nuevos colectores exteriores y estaciones de bombeo que sean necesarios.

En el caso de las áreas de regularización en posición alejada del núcleo principal donde resulte imposible la conexión coordinada en el tiempo de las obras de urbanización del sector con las redes generales de saneamiento, pero donde el estado de desarrollo del proceso de regularización requiera de su gestión inmediata, podrán instalarse, con carácter provisional, depuradoras autónomas comunitarias y de bajo coste. En cualquier caso, su previsión requerirá del informe favorable del organismo ambiental responsable, y su puesta en uso de la correspondiente autorización. Estas instalaciones se situarán en el punto más idóneo para, una vez accesible la red general municipal de saneamiento, conectar a ella con la menor obra posible. Efectuada la conexión, se sellarán estas instalaciones.

Con respecto a aquellas aguas pluviales y depuradas que por diferentes motivos no puedan ser reutilizadas, se facilitará su drenaje natural hacia alguna cuenca existente, previa autorización del organismo medioambiental competente. Deben construirse las canalizaciones, con el dimensionado adecuado, para el flujo de esta agua hacia esta dirección natural.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas, tolerándose las existentes hasta tanto se proceda a la ejecución de las infraestructuras del ámbito. En las obras de urbanización, así como en los proyectos de regularización de las edificaciones del ámbito se incluirán las labores de descontaminación y sellado de los pozos ciegos.

Las redes de alcantarillado se diseñarán conforme a lo establecido en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio, recomendándose como prioridad que discurran por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

En la situación provisional de no existencia de sistemas generales, se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales y por las Cía. suministradora.

Artículo 53. REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres destinados a zonas verdes y cerca de las áreas de juego. Debe de preverse su instalación en las figuras de planeamiento correspondientes con la premisa de que se ubiquen en zonas diáfanas con distancia mínima a cerramientos de 3m. También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos

Artículo 54. INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

- 1 Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.



- 2 Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción a justificar en el Anejo nº 10.- Cálculo de la Red de Alumbrado Exterior. Igualmente se dispondrá de un sistema de telegestión admisible y adaptable al sistema establecido en el Municipio
- 3 Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
- 4 Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo o equivalente), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
- 5 Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
- 6 Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
- 7 Los soportes de las luminarias estarán nivelados.
- 8 Los pernos de fijación de los basamentos quedarán por debajo de la solería, no presentando desnivel alguno con la rasante.
- 9 En los casos de contactos entre diferentes metales, se evitará la formación de par galvánico.
- 10 Las redes de distribución serán subterráneas, disponiéndose de al menos 2 tubos de doble envoltura de Ø 110 mm. Las características técnicas serán las recogidas en las Instrucciones Técnicas de Urbanización del Excmo. Ayto. de El Puerto de Santa María o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto. En las arquetas, éstos estarán sellados con espuma expansiva.
- 11 Las arquetas no serán registrables, salvo casos justificados.
- 12 En el caso de que las arquetas sean registrables, las tapas serán de fundición estampadas con la leyenda "ALUMBRADO PÚBLICO, AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA", y de resistencia acorde a la zona de instalación.
- 13 En caso de no poderse disponer los puntos de luz cumpliendo la normativa de accesibilidad, se podrán ubicar en refugios en la banda de aparcamiento. Las características de estos refugios serán las establecidas en Instrucciones Técnicas de Urbanización del Excmo. Ayto. de El Puerto de Santa María o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto.

Artículo 55. RED DE GAS NATURAL.

- 1 Los proyectos de Urbanización podrán incluir, las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente.
- 2 La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los



nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos. Por ello, a nivel de autorización, se podrá integrar en el proyecto de urbanización o tramitarse como una licencia de obras independiente.

- 3 Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 56. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN.

- 1 Para la ejecución de nuevas canalizaciones se fomentará, según establece la legislación vigente, el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.
- 2 Las canalizaciones discurrirán enterradas, preferiblemente bajo acera; en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura. Tanto el soterramiento como el desmantelamiento de las líneas existente deberán venir recogidas y valoradas en el correspondiente Proyecto de Urbanización
- 3 En todo caso, las redes subterráneas de telecomunicaciones deberán cumplir las normas de la Compañía Distribuidora y lo recogido en las Instrucciones Técnicas de Urbanización del Excmo. Ayto. de El Puerto de Santa María o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto.

Artículo 57. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ORDENACION DEL SUBSUELO EN LOS SERVICIOS URBANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

- 1 Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado será lo mas rectilíneo posible, y se realizará preferentemente por viario publico no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.
- 2 Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

Artículo 58. PREVISIONES DE AMPLIACIONES. CONDUCCIONES EN VACIO.

- 1 En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará una canalización de reserva, cuyas características vendrán marcadas en la Instrucciones Técnicas de Urbanización Municipales o en las indicaciones de los servicios municipales en su defecto.
- 2 Esta canalización se dotará de arquetas con las características especificadas en la presente Ordenanza.

SECCIÓN 4.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Artículo 59. OBRAS QUE SE REALIZAN EN LAS VIAS PUBLICAS.



1 Modo de efectuar las obras.

- Se garantizará en todo momento el acceso a los residentes.
- Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico salvo causa justificada.
- Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico salvo causa justificada.
- Cuando sea necesario realizar el corte de alguna calle, se señalizaran perfectamente los itinerarios alternativos
- Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de Comisión de Tráfico.
- 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 24 horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

CAPÍTULO IV. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA OBRA URBANIZADA.

Artículo 60. RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Una vez finalizadas las obras de urbanización, habrá de procederse a la tramitación de la recepción de las mismas por el Ayuntamiento. La recepción de la urbanización, determinará la posibilidad de acordar para las edificaciones existentes la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad con la Revisión, siempre y cuando el solicitante haya cumplido todos los deberes inherentes al sistema y acometido las obras necesarias según esta Ordenanza.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto aprobado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora. Para ello, y para asegurar el cumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos contraídos, se exige la previa inspección por los Servicios Técnicos de Infraestructura y Urbanización y del Área de Medio Ambiente de este Ayuntamiento, así como el informe favorable de las distintas compañías suministradoras.

3. Una vez obren en el expediente todos los informes favorables, se elaborará un acta por el Servicio de Infraestructura y Urbanización en el que se refleje dicho cumplimiento y quede patente que en lo referente al mantenimiento y conservación se estará a lo dispuesto en la presente ordenanza para el caso de que se establezca la obligación de mantenimiento y conservación con cargo a los propietarios del sector, a través de la Junta de Compensación o Entidad Urbanística de Conservación en su caso, remitiendo copia de dicho acta a los Servicios de Planeamiento y Gestión, de Licencias y de Patrimonio. Asimismo podrá redactarse un acta por los técnicos del Área de Medio Ambiente donde se certifique el exacto cumplimiento en materia de zonas verdes, parques infantiles, limpieza pública y recogida de residuos, y transporte público. Este acta podrá sustituir en el expediente, el informe favorable de este Área.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por la Junta de Compensación o Entidad Urbanística correspondiente, si así lo determinara el planeamiento de aplicación, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de



incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

5. El Promotor ofrecerá al Ayuntamiento las obras de urbanización del ámbito territorial de que se trate, aportando los siguientes documentos:

- Certificado Final de la Obra visado por los Colegios Profesionales correspondientes.
- Certificado Final de la Obra y Boletín de la Instalación eléctrica debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- Acta de Recepción de las Obras por la Junta de Compensación al Contratista.
- Acta de Recepción de las obras de saneamiento y abastecimiento suscritas por APEMSA.
- Acta de Recepción de las redes de Media, Alta y Baja Tensión, suscrita por la Compañía suministradora de electricidad.
- Actas de Recepción de las redes de telecomunicaciones suscritas por las compañías suministradoras.
- Planos de las obras en su estado final en lo referente a Plantas, Secciones, Perfiles, Abastecimiento, Saneamiento, Media Tensión, Alta Tensión, Baja Tensión, Alumbrado Público, Telecomunicaciones, Señalización y Mobiliario (en formatos papel y digital).
- Resultados de los ensayos exigidos por el Servicio de Infraestructura y Urbanización antes o durante el transcurso de la obra.
- Memoria descriptiva detallada de las obras ejecutadas, firmada por la Dirección Facultativa (en formatos papel y digital).
- Plano donde se detalle la delimitación y superficie de los viales y parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento (en formatos papel y digital).

6. Los formatos para la presentación de estos documentos serán papel y digital (formatos doc, pdf y dwg).

7. Se admite la posibilidad de recepciones parciales de obras de urbanización al objeto de poder autorizar las primeras ocupaciones siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción por la Junta de Compensación de conformidad con lo establecido en el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión. Estas recepciones parciales deberán venir recogidas en los instrumentos de planeamiento que le sean de aplicación a las distintas unidades de actuación.

8. En todo caso, no se producirá la recepción de obras hasta tanto no se encuentren disponibles plenamente para el Ayuntamiento los suelos municipales lucrativos y no lucrativos (zonas verdes, educativo, deportivo, social), por lo que se requerirá informe previo del servicio municipal de Patrimonio.

Artículo 61. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. El mantenimiento y conservación de los servicios urbanísticos y obras de urbanización corresponde a los propietarios de la unidad de ejecución hasta la recepción municipal de las mismas, a partir de la cual, tal obligación corresponderá:

a) Al Ayuntamiento, el mantenimiento de los viarios, acerados y luminarias.

b) A los propietarios del sector, cuando así lo haya previsto el planeamiento, el mantenimiento de las zonas verdes, incluyendo el consumo de riego, el de las depuradoras, caso que fueran



necesarias, el de las parcelas municipales en tanto sean puestas en uso, la señalización horizontal, así como el consumo eléctrico.

c) A las compañías suministradoras, el mantenimiento y reparación de las redes eléctricas de alta, media y baja tensión, de la red de suministro de agua, de la red de saneamiento y aguas pluviales y de la red de telefonía, así como cualquier otra infraestructura que se plantee.

2. Con tal finalidad, el instrumento de planeamiento de aplicación preverá la obligación del mantenimiento de los elementos recogidos en el apartado b) del artículo anterior por parte de los propietarios del sector, que podrá efectuarse a través de la Junta de Compensación o mediante una Entidad Urbanística de Conservación, por un plazo mínimo de cuatro años y, en tanto, no se otorguen licencias de obra nueva, legalización o declaración administrativa de compatibilidad que materialicen el 51% del número de viviendas de la unidad y, en su caso, mientras sea necesaria una depuradora.

3 Transcurridos tales plazos y cumplidas las indicadas condiciones, la asunción por el Ayuntamiento del mantenimiento de los servicios y obras de urbanización hasta entonces realizada por los propietarios se producirá si a solicitud de la Junta de Compensación o Entidad de Conservación si se hubiere constituido, con el quórum establecido en sus Estatutos de funcionamiento, y requerirá acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento, una vez acreditado el cumplimiento de todas las obligaciones por la Entidad Colaboradora.

4. Los Estatutos de la Junta de Compensación de un sector donde pueda ser obligatorio el mantenimiento y conservación de la urbanización por los propietarios a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización, deberán prever tal obligación o la transformación de la misma en Entidad Urbanística de Conservación.

TITULO V. COMISION DE SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

Artículo 62. CREACION DE LA COMISION DE SEGUIMIENTO.

Para el seguimiento del proceso de regularización se creará una Comisión de Seguimiento, con el carácter de grupo de trabajo, dependiente del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Artículo 63. FINALIDAD Y FUNCIONES.

1. La Comisión tendrá por finalidad la realización del seguimiento y la evaluación de la aplicación del planeamiento urbanístico y de la presente ordenanza para las zonas objeto de regularización.

2. La constitución y funcionamiento de la Comisión de Seguimiento podrá efectuarse, a conveniencia municipal, con carácter previo a la aprobación de la Ordenanza Municipal de Regularización.

2. Corresponden a la Comisión, con carácter meramente enunciativa, las funciones siguientes:

- a. El análisis, seguimiento y evaluación de las medidas establecidas en la presente ordenanza.
- b. El conocimiento de las propuestas que se pueden elevar tanto por parte de los afectados como de cualquiera de los miembros de la misma.



- c. En general, todos aquellos asuntos que pueden tener relevancia sobre la regularización de las ARG y ARGT.

Artículo 64. COMPOSICION.

La Comisión tendrá la composición siguiente:

- a. Presidencia: la persona titular del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.
- b. Vocales:
Una persona designada por cada uno de los siguientes colectivos: COAVE, FEVEMA, FLAVE, Ecologistas en Acción, El Consejo de Distrito de Costa Oeste y por el Consejo de Distrito de Periferia. Cada uno de ellos podrá acudir acompañado de un profesional en la materia para su asesoramiento.
Una persona designada por cada partido político con representación en el Municipio.
- c. Secretaría: la persona designada por el titular del Area de Urbanismo de entre el personal funcionario adscrito a la misma.
- d. No obstante, a propuesta de la Comisión se podrá dar entrada a otros colectivos o representantes de afectados.

Artículo 65. REUNIONES.

La Comisión se reunirá cuantas veces se consideren necesarias, previa convocatoria de la Presidencia, a iniciativa propia o a solicitud de las personas que la integran. Independientemente de ello y con carácter ordinario se reunirá, al menos, una vez al trimestre.

La inclusión de asuntos en el orden del día se efectuará a la vista de las peticiones de los miembros de la Comisión, las cuales han de ser formuladas con la suficiente antelación.

Artículo 66. REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO.

El funcionamiento de la Comisión se regirá por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

DISPOSICION FINAL

Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación, así como en el Real Decreto Legislativo 2/08 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley de Suelo y en el Real Decreto 1492/11, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo.