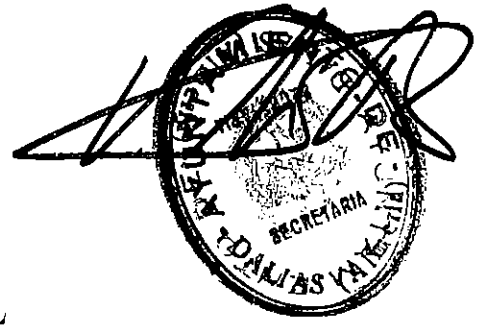




APROBACION  
DILIGENCIA - El presente documento fue  
aprobado en la sesion  
sion celebrada por el pleno del Ayuntamiento  
El 15 JUL. 2009  
Dalias, 15 JUL. 2009  
EL SECRETARIO,

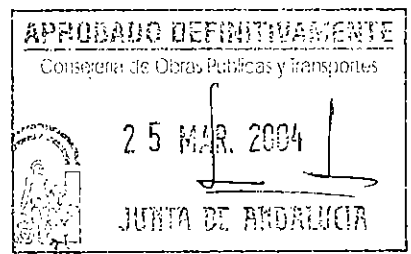


INDICE GENERAL

MEMORIA.

DOCUMENTO n°1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO N° 2.- PLANOS.



Comisaria de Obras Publicas y transportes  
aprobada con la resolución

El presente documento fue aprobado en la sesión de la Junta de Asesoría el día 19 de JUL. 2003

*[Handwritten Signature]*  
SECRETARIA  
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA SOCIAL

**MEMORIA**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Comisión de Obras Públicas y Transportes  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ASERENCIA

El presente documento fue aprobado en la sesión de la Junta de Asesoría el día 25 de MAR. 2004

000046

RESOLUCION  
DECLARACION.- El presente documento fué  
aprobado en la se-  
sion celebrada por el pleno del Ayuntamiento  
El

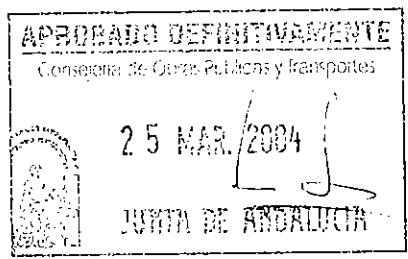
1.- MEMORIA

Dalias,  
EL SECRETARIO



**INDICE:**

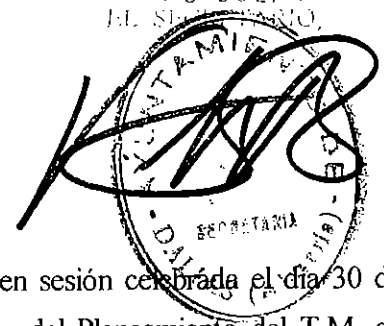
- 1.- Antecedentes de Planeamiento.
- 2.- Planeamiento Vigente.
- 3.- Ambito de Aplicación.
- 4.- Incidencia del Planeamiento Vigente en la Situación Actual.
- 5.- Problemática Urbanística Actual.
- 6.- Necesidad de Nuevo Planeamiento.
- 7.- Objetivo y Contenido de las NN.SS.
- 8.- Clasificación del Suelo.
- 9.- Período de Urgencia.
- 10.- Normas Urbanísticas.



*[Faint handwritten text]*

APROBACION  
DILIGENCIA El presente documento fue  
revisado en la  
sede del Ayuntamiento del Ayuntamiento de  
El 15 JUL. 2004

**MEMORIA**



**1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

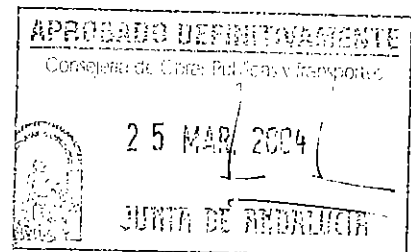
La Comisión Provincial de Urbanismo aprobó, en sesión celebrada el día 30 de Junio de 1.977 las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento del T.M. de Dalias; si bien se ordenaba por dicha Comisión que el Ayuntamiento de Dalias "debería establecer las dotaciones exigidas en el artº 71.3 (e) de la Ley del Suelo". Una vez fijadas estas dotaciones las NN.SS. fueron aprobadas definitivamente por el Ilmo. Sr. Consejero de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía el día 9 de Abril de 1.981. Las Normas aprobadas eran del tipo a) ya que clasificaban el suelo en suelo urbano y no urbanizable.

El ámbito de aplicación de estas Normas era el antiguo T.M. de Dalias, es decir, los actuales T.M. de Dalias y El Ejido.

El desarrollo experimentado en todo el campo de Dalias y el fuerte incremento urbano de El Ejido motivó la decisión de redactar un Plan General de Ordenación Urbana.

Durante la elaboración de los trabajos se produjo la división del T.M. de Dalias en dos Municipios: Dalias y El Ejido.

Al ser tan distintas las características del nuevo T.M. de Dalias de las de El Ejido se adoptó la decisión de Revisión de las NN.SS. del T.M. de Dalias.



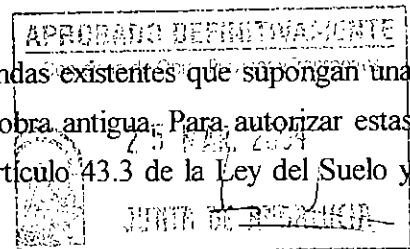
El presente documento fue  
revisado en la

## 2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del T.M. de Dalias, vigentes en la actualidad, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 24 de Noviembre de 1.988. La Aprobación Definitiva incluyó las siguientes modificaciones:

- a) El artículo 4.6.2.4.4., apartado b), quedará redactado con el siguiente texto:  
"El Ayuntamiento informará la petición, emitirá certificación sobre la consideración de regadío o secano de la finca y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo".
- b) El artículo 4.6.2.4.4., apartado b), quedará redactado con el siguiente texto:  
"La edificación será aislada por los cuatro costados, autorizándose exclusivamente una vivienda por parcela, y ello al objeto de evitar en suelo no urbanizable la formación de núcleo de población".
- c) Corrigiendo el error detectado en el apartado 4 del punto primero de la Resolución de fecha 29 de Marzo de 1.988, el artículo 4.4. (áreas de especial protección) A-1 (Vega de Dalias) apartado "a", quedará redactado con el siguiente texto:
  - a) No se podrá construir ningún tipo de viviendas. En el caso de viviendas existentes, solo se permitirán las obras de conservación de las mismas, siempre y cuando dichas obras no tengan un coste superior al 50% del valor actual de la construcción.

No se permitirán obras de ampliación de las viviendas existentes que supongan una superficie total construida superior a 150 m<sup>2</sup>, incluida la obra antigua. Para autorizar estas ampliaciones, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión".



Las antiguas NN.SS. del T.M. de Dalias incluían como suelo urbano una superficie de 115,79 has. de las cuales 45,69 has. correspondían a suelo consolidado denominado zona A y

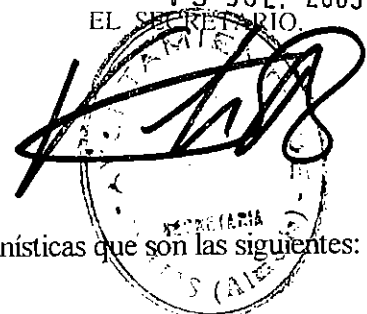
70,10 has. correspondían a suelo urbano planificable, denominado zona B.

Esta extensión de suelo urbano se consideró posteriormente excesiva para las necesidades de Dalías, por lo que en las vigentes NN.SS. se redujo a las siguientes superficies:

* Suelo urbano consolidado .	50,02 has.
* Suelo urbano planificable	23,76 has.
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>73,78 has.</b>

**APROBACION DILIGENCIA.**- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2003  
Dalías, 15 JUL 2003  
EL SECRETARIO



Las NN.SS. vigentes incluyen cinco Normativas Urbanísticas que son las siguientes:

<b>Normativa Urbanística</b>	<b>Ancho de Calle</b>	<b>Altura máxima</b>
1. "Casco Viejo de Dalías" e = 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	a < 4 m.	1 planta + ático
	4 < a < 6 m.	2 plantas + ático retranqueado
	10 < a	3 plantas
2. "Casco Viejo de Celín" e = 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	a < 4m.	1 planta + ático
	4 < a	2 plantas
3. "Ensanche de Dalías"	a < 4 m.	1 planta + ático
	4 < a < 8 m.	2 plantas
	a > 8 m.	2 plantas + ático
4. "Ensanche de Celan"	a < 4m.	1 planta + ático
	4 < a	2 plantas
5. "Mixta Industrial - Residencial"		3 plantas

Para las Normativas 1 y 2 se establecen unas condiciones de Estilo

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Comisión de Ordenación y Transportes  
JUNTA DE AYUDICIA

### 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Revisión de las NN.SS. se aplicará al planeamiento, urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecten en el territorio que comprende la totalidad del T.M. de Dalías.

### 4.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA SITUACION ACTUAL.

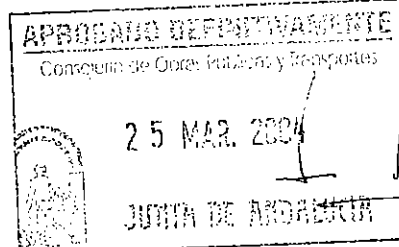
Como se ha mencionado anteriormente el Planeamiento vigente en Dalías son las NN.SS. del Planeamiento aprobadas definitivamente en el año 1.988.

Estas Normas solamente clasifican suelo urbano y no urbanizable.

En el suelo urbano se distingue entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano planificable.

En el suelo urbano consolidado han surgido numerosos problemas derivados de las alineaciones fijadas en las NN.SS.

El suelo urbano planificable ha tenido muy poco desarrollo debido a que las Unidades de Actuación definidas en las NN.SS. vigentes no han tenido en cuenta las propiedades, lo que ha imposibilitado llegar a acuerdos para su desarrollo.



APROBACION  
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003  
Dalías, 15 JUL. 2003  
EL SECRETARIO,

**5.- PROBLEMATICA URBANISTICA ACTUAL.**

Los problemas más acuciantes planteados por las NN.SS. vigentes son los que se describen a continuación:

1. La difícil viabilidad de dar cumplimiento al plano de alineaciones en suelo urbano directo consolidado, en donde en muchos casos el ancho de calle propuesto por las NN.SS., rompía con la idiosincrasia del municipio, estableciendo anchos de calles de 8 m. o más, sin suficiente justificación urbanística; dentro de la problemática también se recoge la dificultad constructiva con que se encontraban numerosos propietarios de tener que respetar alineaciones curvas, sobre todo en esquinas.
2. La poca viabilidad de la mayoría de las figuras urbanísticas elegidas en suelo urbano planificable, donde era necesario, el consenso de la mayoría de los propietarios afectados, el cual no se conseguía por la no coincidencia en el tiempo del interés por desarrollar urbanísticamente dicho terreno. Y aunque la legislación de aplicación establece figuras para obligar a los propietarios a desarrollar el suelo, la problemática que supone para Municipios del tamaño de Dalias llevar a cabo los expedientes, es superior a la conveniencia del desarrollo urbanístico.
3. La ampliación del Suelo Urbano consolidado y urbano planificable, debería hacerse teniendo en cuenta la orografía del terreno e incluso la propiedad de las fincas, ya que existen propietarios afectados por tres clases de suelo que ninguna de las tres partes por independiente le permite desarrollar sus intereses urbanísticos.

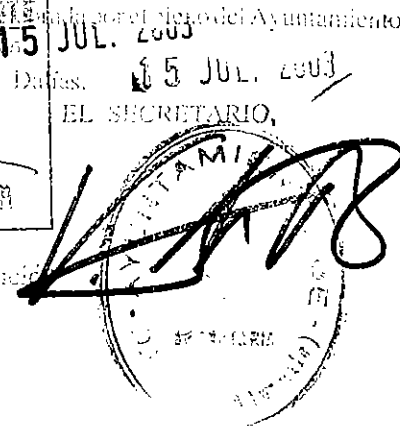
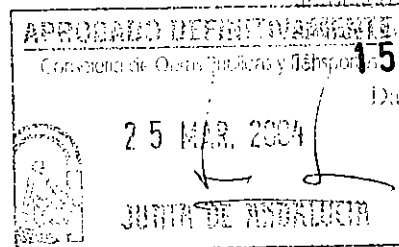
APPROBACION

El presente documento fue aprobado en la sesión

del día 15 de Julio de 2003 por el pleno del Ayuntamiento

de Dalias.

EL SECRETARIO,





**6.- NECESIDAD DE NUEVO PLANEAMIENTO.**

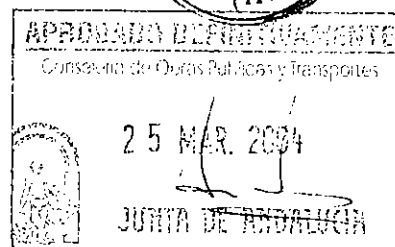
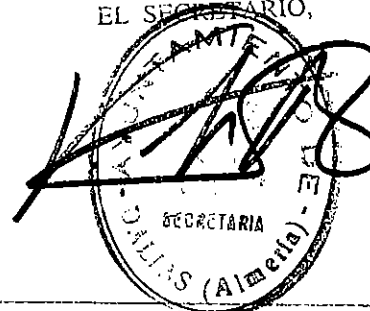
Los problemas descritos en los apartados anteriores hacen necesario realizar una Revisión de las NN.SS. del Planeamiento del T.M. de Dalías en las que se tenga en cuenta por un lado las especiales características del Casco Viejo, cuya trama urbanística ha sido desarrollada a lo largo de los siglos y que es necesario conservar para mantener el carácter de Dalías; por lo que solo se deben realizar aquellas correcciones de las alineaciones que sean indispensables. Por otro lado debe realizarse un profundo estudio de la tipología de la edificación a fin de adaptar la Normativa Urbanística del Casco Viejo a dicha tipología.

Por ultimo en el suelo urbano planificable será necesario estudiar los límites de propiedades y la topografía del terreno, estableciendo más Unidades de Ejecución que sean viables.

Por todo ello el Ayuntamiento de Dalías ha considerado que es muy necesario el estudio de la Revisión de las NN.SS. a fin de posibilitar el desarrollo urbanístico de su Municipio.

DECLARACION  
DILIGENCIA.- El presente documento fué  
aprobado en la sesión  
celebrada por el pleno del Ayuntamiento  
El 15 JUL. 2003  
Dalías.

15 JUL. 2003  
EL SECRETARIO,



**7.- OBJETIVO Y CONTENIDO DE LAS NN.SS.**

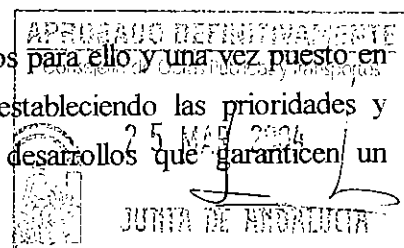
Como objetivo general se trata de dotar al Municipio de un instrumento de planeamiento valido y adecuado a la problemática local. Los criterios particulares de la ordenación urbanística básicamente podrían establecerse a dos niveles:

En el territorio:

- \* Regular las distintas formas de utilización del territorio de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados y potenciando los valores agrícolas, naturales y paisajísticos existentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, espacios naturales, montes, medio ambiente, patrimonio.
- \* Desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos provincial, y las Bases de Ordenación del Territorio de Andalucía (Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 Marzo de 1.990).

En el medio urbano:

- \* Para el núcleo urbano consolidado, establecer unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales, potenciando los valores tanto de uso como culturales de los sectores históricos.
- \* Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, nuevos desarrollos y medio físico y paisaje circundante se integren armónicamente.
- \* Concretar los nuevos desarrollos a los suelos aptos para ello y una vez puesto en valor y uso el patrimonio edificado existente, estableciendo las prioridades y programación de incorporación de los nuevos desarrollos que garanticen un crecimiento urbano equilibrado.





- \* Establecer y propiciar las medidas urbanísticas oportunas para asegurar la consecución de los objetivos fijados en el Plan, especialmente en cuanto a la participación e intervención de los diversos protagonistas del hecho urbanístico (Administración, ciudadanos y demás agentes) proponiendo para ello los instrumentos y medios que la legislación general urbanística contiene.
- \* En función de la necesidad y pertinencia de contemplar áreas aptas para la urbanización que integren el suelo urbanizable, se determinará el alcance de las Normas.

APROBACIÓN DEFINITIVA

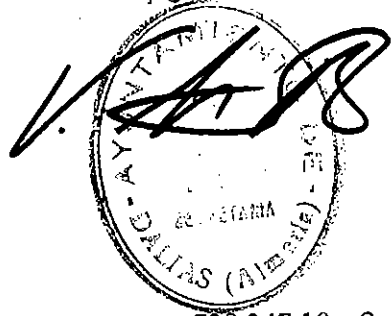
15 JUL. 2003  
15 JUL. 2003

**8.- CLASIFICACION DEL SUELO.**

Las presentes Normas Clasifican el suelo en:

a) Suelo urbano.

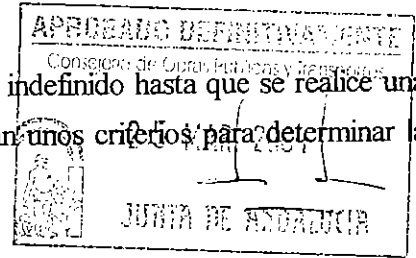
a.1.- Suelo urbano directo .....	738.347,10 m2
a.2.- Suelo urbano planificable (U.E.).....	353.783,19 m2
<b>Total suelo urbano .....</b>	<b>1.092.130,29 m2</b>



b) Suelo no urbanizable especialmente protegido.

**9.- PERIODO DE VIGENCIA.**

El periodo de vigencia se fija en el Título I como indefinido hasta que se realice una revisión o modificación de las presentes Normas y se fijan unos criterios para determinar la necesidad de realizar estas revisiones.



**10.- NORMAS URBANISTICAS.**

La presente Revisión de las NN.SS. consta de los siguientes documentos:

**DOCUMENTO nº1.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

- 1.- Normas Generales.
- 2.- Normas de planeamiento.
- 3.- Normas específicas de aplicación en suelo urbano.
- 4.- Normas de aplicación en suelo no urbanizable.
- 5.- Normas de tramitación de licencias.
- 6.- Normas de condiciones generales de la edificación.
- 7.- Normas de Gestión.
- 8.- Condiciones Específicas de los usos dotacionales.

**APROBACION  
DILIGENCIA.-** El presente documento fué  
aprobado en la se-  
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento  
El **15 JUL. 2003**

Dalías, **15 JUL. 2003**

EL SECRETARIO

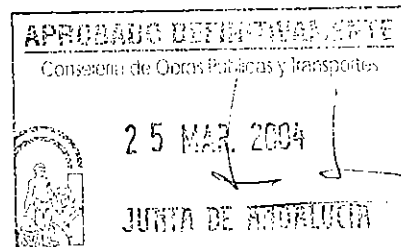


**DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS.**

- 1.- Situación.
- 2.- Sistemas Generales:
  - 1.- Viarios.
  - 2.- Espacios Libres.
  - 3.- Equipamiento Comunitario.
  - 4.- Abastecimiento.
  - 5.- Saneamiento.
  - 6.- Energía Eléctrica.
- 3.- Clasificación del suelo.
- 4.- Zonificación.
- 5.- Unidades de ejecución. Alineaciones.

**Almería, Diciembre de 2.001**

**El Ingeniero de Caminos, C. y P.**



**Fdo: Francisco Javier Pérez Alonso**

APPROBACION

FOLIO N°

El presente documento fue

000056

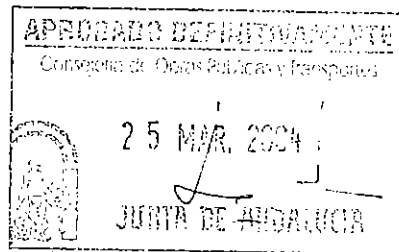
aprobado por el plenario del Ayuntamiento

15 JUL. 2003

15 JUL. 2003



DOCUMENTO nº1.- NORMAS URBANÍSTICAS.



APROBACION

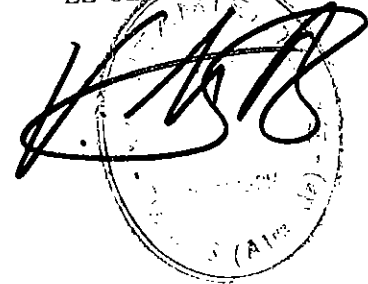
DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL 2003

Días.

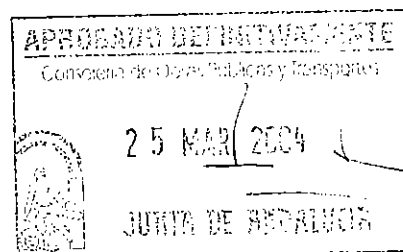
15 JUL 2003

EL SECRETARIO



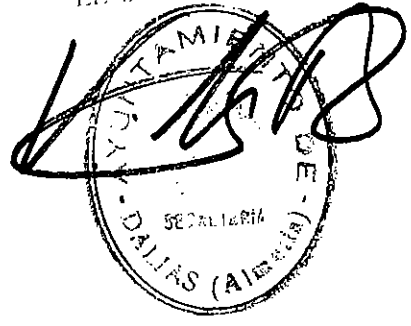
## DOCUMENTO n°1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

- 1.- Normas Generales.
- 2.- Normas de planeamiento.
- 3.- Normas específicas de aplicación en suelo urbano.
- 4.- Normas de aplicación en suelo no urbanizable.
- 5.- Normas de tramitación de licencias.
- 6.- Normas de condiciones generales de la edificación.
- 7.- Normas de Gestión.
- 8.- Condiciones específicas de los usos dotacionales.

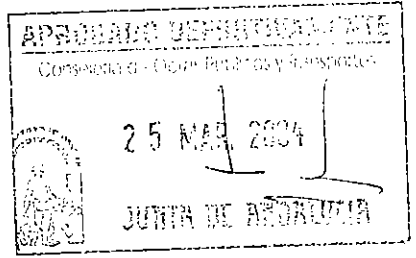


En Sevilla, a 25 de marzo de 2004.

APPROBACION  
El presente documento fue  
000058  
15 JUL. 2003  
15 JUL. 2003  
EL SECRETARIO,



**TITULO I.- NORMAS GENERALES**



**1.- NORMAS GENERALES**

**1.1.- AMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA DE LAS NORMAS:**

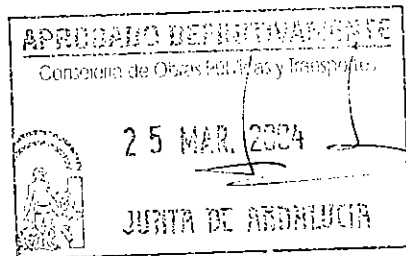
Las presentes Normas son Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito Municipal comprendiendo la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Dalías.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de Dalías tienen el contenido y alcance que fijan los Artículos 75.6, 77, 78 y 80 del RDL 1/1.992.

**1.2.- VIGENCIA:**

Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

Estas Normas tienen vigencia indefinida, hasta que no sean sustituidas por otras, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que pudieran sufrir (Artículo 125 del RDL 1/1.992).



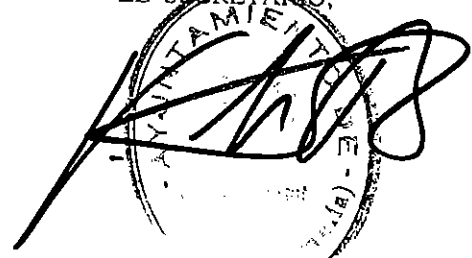
El presente documento se aprobó en la sesión celebrada el día 25 de marzo de 2004.

**APROBACION**

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003  
Dalías. 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO,





**1.5.- CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDEN ENIGIR LA REVISION DE LAS PRESENTES NORMAS:**

El Ayuntamiento podrá acometer la Revisión o Modificación de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que lo considere conveniente para adaptarlas mejor a las necesidades reales de Dalías.

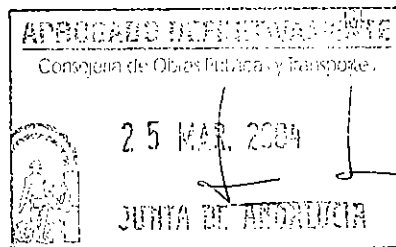
Para ello el Ayuntamiento podrá, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 126 del RDL 1/1.992, cuando lo considere necesario, abrir un periodo de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la conveniencia, necesidad de revisar las Normas, así como de las demás circunstancias de la ordenación.

Así mismo las Normas se revisarán al cumplirse alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que haya transcurrido el plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas.
- b) Que se haya desarrollado y construido el 50% del suelo clasificado como suelo urbano de uso residencial.
- c) Que se haya desarrollado y construido el 50% del suelo clasificado como suelo urbano de uso industrial.
- d) Cuando las Normas resulten afectadas por otras Normativas de rango superior.

**APROBACION**

El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento



15 JUL 2003  
Dalías, 14 JUL 2003



**1.4.- CLASIFICACION DEL SUELO:**

Las presentes Normas clasifican el suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano.
- Suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se realiza de acuerdo con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 6/1.998, y dentro del mismo se distingue entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano planificable que queda incluido dentro de alguna Unidad de Ejecución.

El suelo no urbanizable será el indicado en el artículo 9 de la Ley 6/1.998 definiéndose 8 tipos de zonas protegidas.

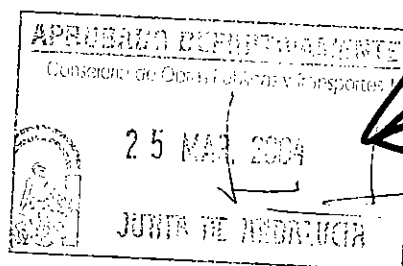
En el de clasificación del Suelo se detallan cada uno de los tipos de Suelo.

**1.5.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DE LAS NORMAS:**

Las previsiones de las Normas en Suelo Urbano se desarrollarán mediante:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.

15 JUL 2004



## TITULO II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

**APROBACION**

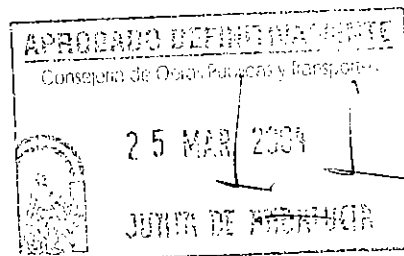
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dalías,

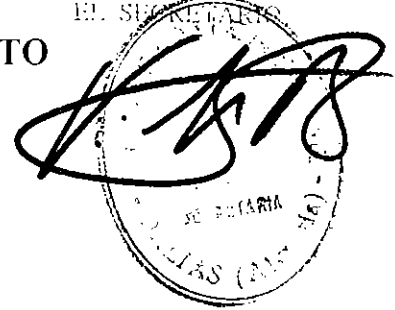
15 JUL. 2003

EL SECRETARIO.



APROBACION  
DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Municipio de...

Dadas, en el día... EL SECRETARIO



## 2.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

### 2.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS:

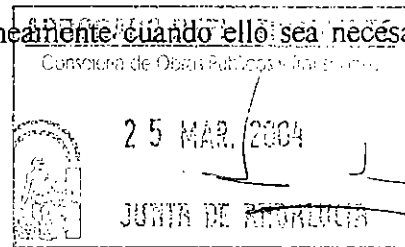
El desarrollo del planeamiento urbanístico del Término Municipal, previsto en las presentes Normas Subsidiarias se realizará, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de ordenación:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de compensación.

La formación y aprobación de estas figuras de planeamiento se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/1998, de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Reglamento de planeamiento, Reglamento de Gestión Urbanística, además de seguir para su estudio y redacción las determinaciones que se fijan en estas Normas.

La ejecución del Planeamiento garantizará el reparto de los beneficios y cargas entre los afectados en proporción a sus aportaciones e implicará el cumplimiento de los deberes a que hace referencia el Art. 14 de la Ley 6/1998.

El propietario del suelo urbano tiene derecho a urbanizar los terrenos y a edificarlos incluso urbanizando y edificando simultáneamente cuando ello sea necesario, según lo indicado en el Art. 13 de la Ley 6/1998.



APROBACION  
 DILIGENCIA.- El presente documento  
 aprobado  
 en la se-  
 sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento  
 El 15 III 2004  
 Dadas,  
 EL SECRETARIO

**2.2.- PLANES ESPECIALES:**

En desarrollo de las previsiones establecidas en estas Normas Subsidiarias podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades (Reglamento de Planeamiento Urbanístico Capítulo IX):

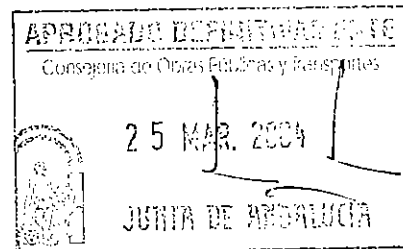
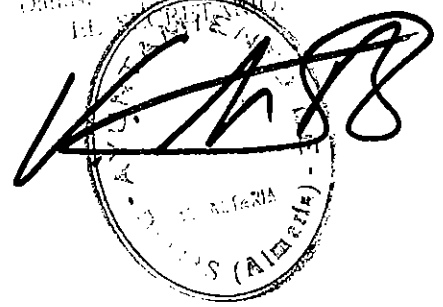
- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, Rural y Natural; para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan de Ordenación correspondiente y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y

normas correspondientes.

Por su importancia dentro del desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se detalla a continuación las características de los Planes Especiales de Reforma Interior.

APROBADO EN  
SESION DEL AYUNTAMIENTO DE  
15 JUL. 2003  
Dadas en el pleno del Ayuntamiento  
EL SECRETARIO



**2.2.1.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:**

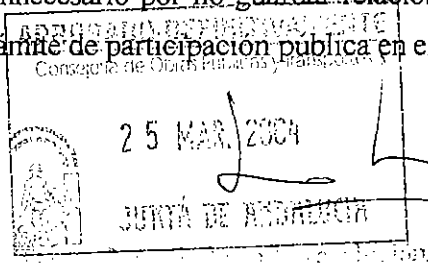
**2.2.1.1.- DISPOSICIONES GENERALES:**

Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
- b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

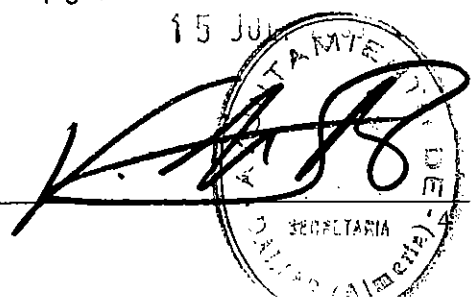
**2.2.1.2.- DETERMINACIONES:**

Los Planes Especiales de Reforma interior, contendrán las determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresaran el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.



15 JUL 2003

15 JUL

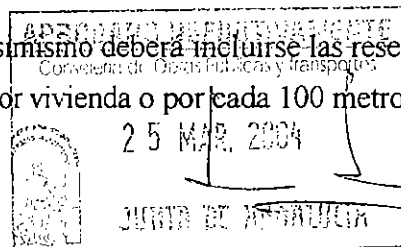


La relación entre el ancho de la calle y los anchos de acera y calzada serán los siguientes:

Ancho de calle (m)	Ancho de aceras (m)	Ancho de calzada (m)
8	1,20	5,60
9	1,25	6,50
10	1,50	7,00
11	1,75	7,50
12	2,00	8,00
13	2,25	8,50
14	2,50	9,00
15	2,50	10,00
16	2,50	11,00

Esta relación podrá modificarse en el propio PERI, si las circunstancias de la Unidad de Ejecución correspondiente así lo aconsejaren para su mejor integración con las calles, asimismo en el PERI se establecerán las relaciones adecuadas a calles de ancho mayor, siempre que cumpla con el Decreto 72/92 sobre Accesibilidad e Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

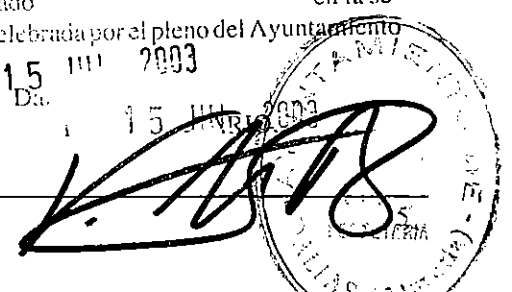
Asimismo deberá incluirse las reservas para aparcamiento en número no inferior a una plaza por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos.



APROBACION  
DELEGANCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 III 2003

Da. 15 III 2003

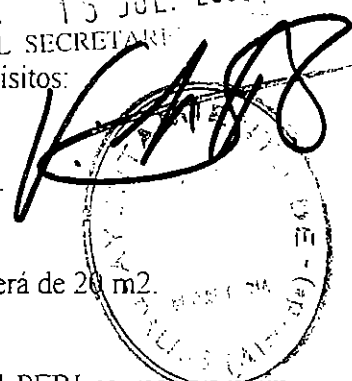




FOLIO N° 000068  
15 JUL. 2003  
Dafías. 15 JUL. 2003  
EL SECRETARIO

Las plazas de aparcamiento cumplirán los siguientes requisitos:

- 1) Superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros.
- 2) La superficie mínima por planta, incluidos accesos será de 20 m<sup>2</sup>.
- 3) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el PERI se reservara un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 metros.
- 4) Sólo se admitirán al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el PERI.



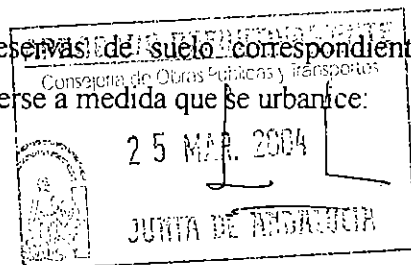
Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, alcantarillado, canalización telefónica y alumbrado público. Todas estas redes serán subterráneas.

Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización:

En cada etapa deberá preverse:

- 1) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- 2) Las obras de urbanización correspondientes a cada etapa.
- 3) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos que deben establecerse a medida que se urbanice:



Además de las determinaciones anteriores los PERI de iniciativa particular deberán contener las siguientes:

- 1) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- 2) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios en orden a:
  - a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.
  - b) Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
  - c) Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios o de los promotores, con indicación en estos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste de las obras de urbanización.

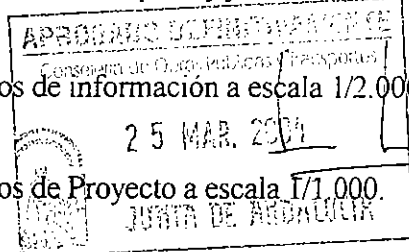
2.2.1.3.- DOCUMENTACION:

Los Planes Especiales de Reforma Interior se desarrollarán en los documentos que establecen en los Reglamentos y en particular en los dispuesto en el Artículo 85 del Reglamento de Planeamiento y en los que a continuación se relacionan.

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

- b) Planos de información a escala 1/2.000 y 1/1.000.

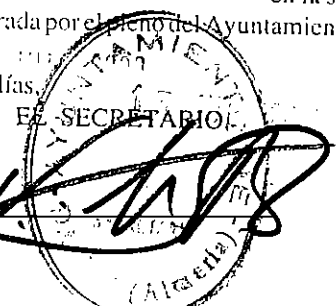
- c) Planos de Proyecto a escala 1/1.000.



APROBACION

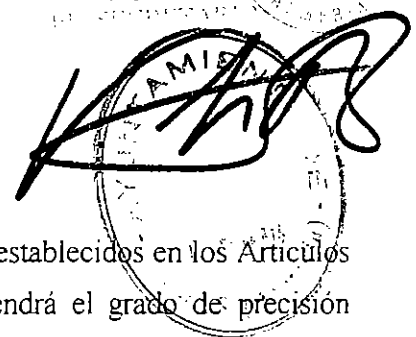
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 25 MAR 2004 en Dalfas



15 JUL. 2003 000070

- d) Ordenanzas Regulatoras.
- e) Plan de Etapas.
- f) Estudio economico-financiero.



Estos documentos se referirán a todos los extremos establecidos en los Artículos 76 a 87 del Reglamento de Planeamiento y su contenido tendrá el grado de precisión requerido para los Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el 2.

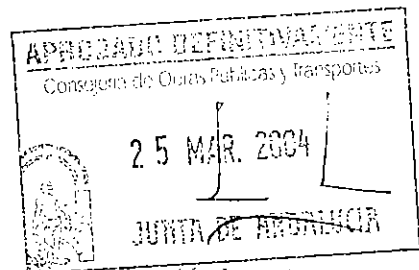
Los Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa particular contendrán un anexo a la Memoria del Plan con los siguientes datos:

- a) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección y superficie de su propiedad, que se reflejará en los planos.
- b) Determinaciones expresadas en el Artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística y el apartado 3.4. de las presentes Normas Subsidiarias.

**2.2.1.4.- REDACCION Y TRAMITACION:**

Los PERI serán redactados por Técnico competente y deberán contar con el visado del Colegio Profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de PERI redactados por el Estado, Organismos Autónomos y Entidades Locales, en cuyo caso basta la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la Aprobación Técnica de la Entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La tramitación de los PERI se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.



2.2.1.5.- AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA:

Los Planes Especiales de Reforma Interior desarrollarán las Unidades de Ejecución limitadas por las presentes Normas Subsidiarias dentro del Suelo Urbano. Los límites de estas Unidades de Ejecución podrán ser adecuados por el propio Plan Especial, si el Ayuntamiento lo considera conveniente a fin de facilitar el desarrollo de la Unidad de Actuación, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 85 del Reglamento de Planeamiento y Artículo 36 del Reglamento de Gestión.

Los Planes Especiales de Reforma Interior correspondientes a las Unidades de Ejecución señaladas en las presentes Normas Subsidiarias deberán presentarse en el Ayuntamiento antes de transcurridos 4 años desde la aprobación de las Normas, transcurrido este plazo el Ayuntamiento podrá reconsiderar la clasificación del suelo correspondiente.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 IIII 2003

Días. 15 IIII 2003

EL SECRETARIO

2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE:

2.3.1.- FINALIDAD Y DETERMINACIONES:

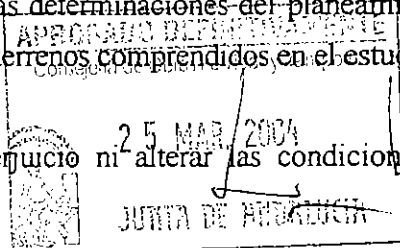
Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completarlo, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.



**2.3.2.- DOCUMENTACION:**

Los Estudios de Detalle contendran los documentos establecidos en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento y que son:

- a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de la Normas y de la que se obtiene en el Estudio de Detalle.
- c) Planos a escala adecuada y como mínimo 1/500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. Plano a escala 1/1.000 con la solución adoptada y su integración en el conjunto urbano.

**2.3.3.- REDACCION Y TRAMITACION:**

Los Estudios de Detalle serán redactados por Técnico competente y deberán contar con el visado del Colegio profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de Estudios de Detalle redactados por el Estado, organismos Autónomos y Entidades Locales, en cuyo caso basta la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la Aprobación Técnica de la Entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La tramitación de los Estudios de Detalle se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artº 140 del Reglamento de Planeamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Comisión de Obras, Edificios y Transportes  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE REGULACION

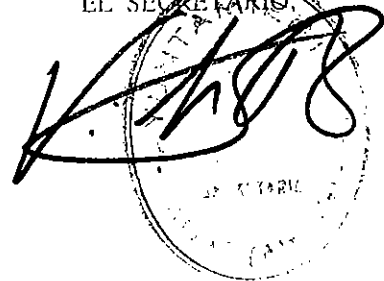
APROBACION

000073

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dalías. 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO



2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION:

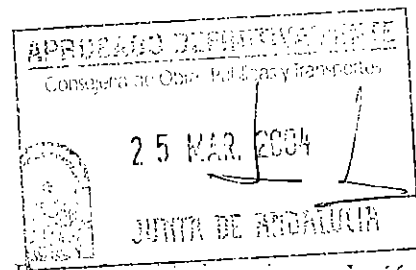
2.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES:

Los Proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización serán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica, jardinería y otras análogas.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.



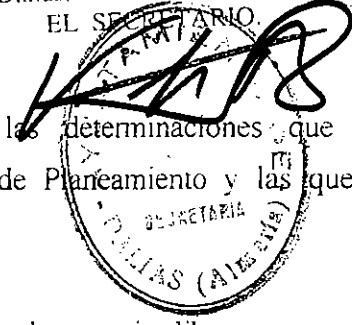
DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado

en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Días. 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO



2.5.2.- DETERMINACIONES:

Los Proyectos de urbanización contendrán las determinaciones que se especifican en los Articulos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento y las que a continuación se detallan:

- a) Pavimentación de calzadas, aceras, red peatonal y espacios libres.

La pavimentación de cada uno de estos elementos tendrá las siguientes características:

- 1) Calzadas: El firme de las calzadas de las vías de circulación rodada responderá a las necesidades de acuerdo con la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

Como mínimo este firme estará compuesto por una capa de base, riego de imprimación y capa de rodadura.

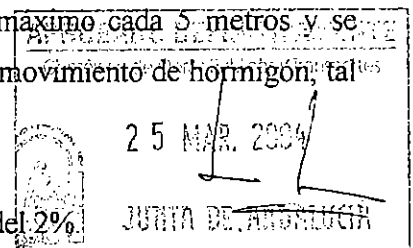
La capa de base tendrá un espesor mínimo de 15 cms. y estará formada por zahorra artificial o natural.

La capa de rodadura tendrá un espesor mínimo (una vez compactada) de 5 cms. y preferentemente se utilizará Aglomerado Asfáltico en Caliente.

En calles de fuerte pendiente o donde no sea posible la realización del firme asfáltico se podrá pavimentar con hormigón, adoquines y otro material adecuado.

En este caso el espesor mínimo de hormigón será de 15 cms. para calles de tráfico rodado y 10 cms. para las demás, la resistencia característica mínima del hormigón será de 175 Kgs/cm<sup>2</sup>. Se realizarán juntas de dilatación como máximo cada 5 metros y se rellenarán con material que permita el movimiento de hormigón, tal como material asfáltico y otros.

La calzada tendrá un bombeo mínimo del 2%.



APROBACION

EL SEÑOR ALCAIDE DEL PRESENTE DOCUMENTO FUE

EN LA SESION DE

15 JUL. 2003

EL SEÑOR SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

Aceras: El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón prefabricado bicapa u otro material adecuado, tal como piedra natural ... etc., y tendrá 15 cms. de ancho como mínimo. El bordillo se colocará de forma que su altura sobre la calzada sea como mínimo 15 cms. y como máximo 25 cms., sólo en casos excepcionales se permitirán alturas mayores de bordillo debiendo preverse en este caso un escalonamiento.

El diseño y construcción de las aceras e itinerarios peatonales cumplirá con las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte, aprobadas por Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo (BOJA nº 44 de 23-5-92).

El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de 10 cms. de espesor.

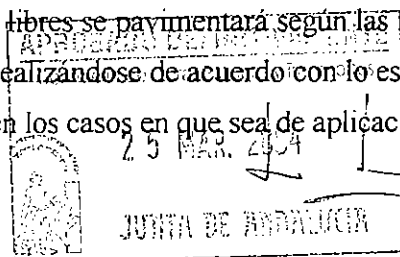
La pavimentación de la acera se realizará con baldosa hidráulica sobre base de hormigón de 10 cms. de espesor. La baldosa hidráulica será de tipo adecuado para que armonice con las aceras existentes.

El hormigón empleado para el asiento del bordillo y aceras será como mínimo de una resistencia característica de 125 Kgs/cm2 (H-125).

3) Red peatonal y Espacios libres:

La red peatonal se pavimentará de acuerdo con las características indicadas en los puntos anteriores.

La red de los espacios libres se pavimentará según las necesidades y ambiente de la zona, realizándose de acuerdo con lo especificado en los puntos anteriores en los casos en que sea de aplicación.





- b) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

El cálculo del consumo diario medio se realizará en base a las siguientes dotaciones:

- 1) Dotación para abastecimiento, 250 l/hab/día.
- 2) Dotación para riegos, industrias, piscinas y otros usos se calculará en base a las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El caudal punta para el cálculo de la red deberá ser 2,4 veces el caudal medio.

La red de abastecimiento se calculará siguiendo las Normas Provisionales para la redacción de Proyectos de abastecimiento y saneamiento del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

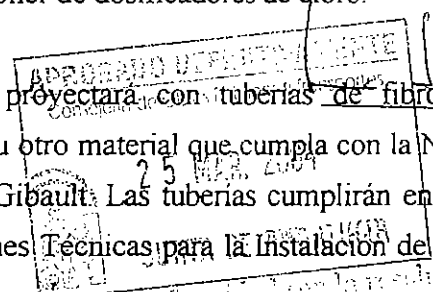
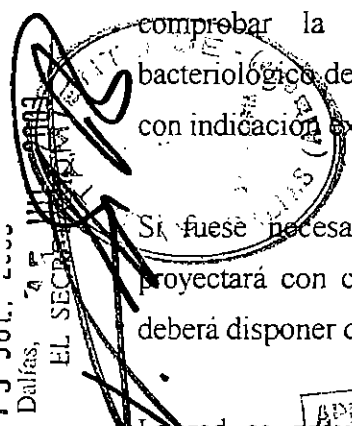
La red se calculará de forma que en cualquier punto de la misma columna de agua queden 10 metros por encima del último forjado.

En el caso de que el abastecimiento se realice con caudal no procedente de la red Municipal deberá presentarse documentación suficiente para comprobar la garantía del abastecimiento y Análisis químico y bacteriológico del agua realizado por las autoridades sanitarias provinciales, con indicación expresa de su potabilidad.

Si fuese necesario la construcción de un depósito regulador este se proyectará con capacidad suficiente para almacenar el consumo diario y deberá disponer de dosificadores de cloro.

La red se proyectará con tuberías de fibrocemento, fundición dúctil, Polietileno u otro material que cumpla con la Normativa vigente de presión con juntas Gibault. Las tuberías cumplirán en todo caso con el pliego de prescripciones Técnicas para la Instalación de Tuberías de Abastecimiento

APROBACION  
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2004  
Dalfas, J. M.  
EL SECRETARIO



del MOPU.

Las acometidas domiciliarias a la red de abastecimiento podrán realizarse con tubería de polietileno y todas deberán disponer de válvula de compuerta y contador de agua situados en una arqueta fuera del domicilio y con fácil acceso para los empleados municipales.

Conectada a la red de abastecimiento deberán disponerse bocas de riego situadas de forma que cualquier punto de la manzana quede bajo su radio de acción.

Se proyectarán hidrantes contra incendios de 100 mm. situados de forma que la separación máxima entre ellas sea de 150 metros.

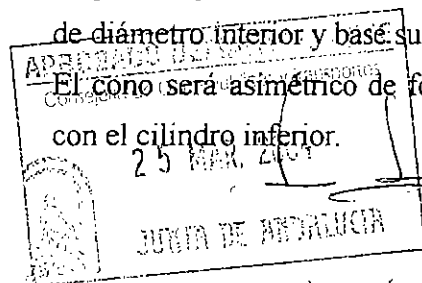
Tanto las bocas de riegos como los hidrantes contraincendios irán ubicados en registros rectangulares con tapa de fundición.

La red de distribución podrá ser ramificada, no obstante deberá establecerse su unión formando mallas.

La conexión de la red con la red general se efectuará mediante un pozo de registro con una válvula de compuerta, pudiendo en su caso exigirse otra válvula en la red general de que se toma.

Los pozos de registro serán de hormigón en masa H- 125 y tendrán las características siguientes:

- 1) La parte inferior será un cilindro de 1,00 metros de diámetro interior mínimo y altura viable.
- 2) La parte superior será un tronco de cono de base inferior de 1,00 m. de diámetro interior y base superior de 0,60 m. de diámetro interior.

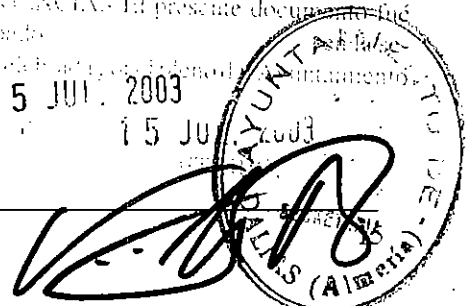


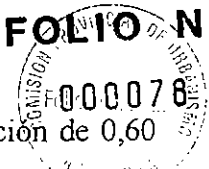
APROBACION

DE LA JUNTA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE DE LA MUNICIPALIDAD DE ALMERIA. El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Abastecimiento de Agua Potable de la Municipalidad de Almería.

EL 15 JUL. 2003

15 JUL 2003





- 3) El registro irá cubierto con una capa circular de fundición de 0,60 metros de diámetro y 140 kgs. de peso aproximado, si va situado en calzada, y de 70 kgs. de peso si va situado en la acera.

La tapa deberá llevar inscripción "ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE".

- 4) Tanto la solera como los alzados tendrán un espesor mínimo de 20 cms.
- 5) Dispondrá de pates de acceso colocados a 30 cms. unos de otros y realizados con redondos de 20 mm.

Las tuberías de la red de abastecimiento irán rodeadas de arena o de material seleccionado con ausencia de piedras, de forma que el espesor mínimo de esta capa sea 10 cms.

- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

La red de alcantarillado será separativa.

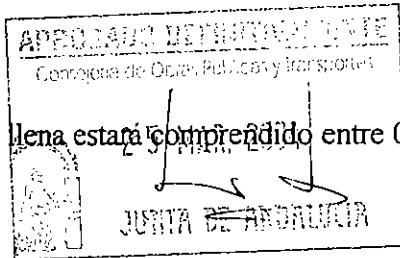
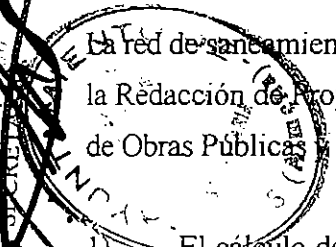
Las aguas residuales se verterán en los colectores de la red Municipal para su posterior tratamiento y vertido. En aquellos casos en que sea necesario se realizarán estaciones de bombeo a fin de impulsar las aguas residuales hasta los colectores Municipales.

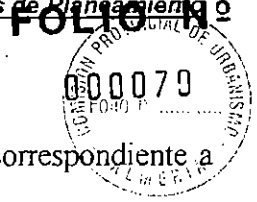
La red de saneamiento se calculará siguiendo las Normas Provisionales para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1) El cálculo de caudales se hará en base al consumo de agua para uso doméstico es decir 250 l/hab y día con un caudal punta 2,4 veces superior al consumo diario.
- 2) La velocidad del agua a sección plena estará comprendido entre 0,50 y 3,0 m/seg.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

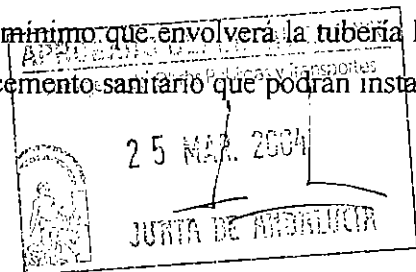
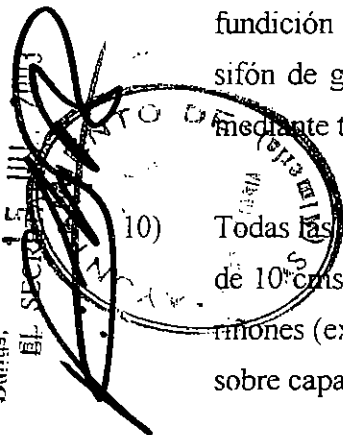
Dalías. 15 JUL 2003





- 3) El caudal mínimo a considerar será de 20 l/seg. correspondiente a las cámaras de descarga.
- 4) En cabecera de cada alcantarilla se dispondrá de una cámara de descarga automática con una capacidad de 600 litros para secciones iguales o inferiores a 300 mm. y de 1.000 l. como mínimo para las restantes; y tendrán una capacidad de vertido de 20 l/seg.
- 5) Se dispondrán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas se situará un pozo de registro cada 50 metros como máximo, con las mismas características que los descritos para la red de abastecimiento y con la inscripción "SANEAMIENTO" en las tapas.
- 6) Las tuberías serán de hormigón vibrocentrifugado, o de fibrocemento sanitario, para diámetros superiores a 1.000 mm. las tuberías serán de hormigón armado. Para diámetros superiores a 1.000 mm. se estudiará la conveniencia de proyectar secciones de forma oval u otras especiales.
- 7) El diámetro mínimo a emplear será de 250 mm.
- 8) La red seguirá el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público.
- 9) Las acometidas domiciliarias constarán de una arqueta con tapa de fundición de 0,40 m. de diámetro y 70 kgs. de peso (tapa y marco), sifón de gres de 0,15 m. de diámetro y conexión a la red general mediante tubo de 150 mm. de diámetro como mínimo.
- 10) Todas las tuberías irán asentadas sobre una capa de hormigón H-125 de 10 cms. de espesor como mínimo que envolverá la tubería hasta ríñones (excepto las de fibrocemento sanitario que podrán instalarse sobre capa de arena).

APROBACION  
DILIGENCIA.- El presente documento fué  
aprobado  
en la se-  
sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento  
El 15 JUL. 2004  
Dulías,



FOLIO N°

000080



d) Red de distribución de energía eléctrica:

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas fijadas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en la Instrucción MI BT 010 y de acuerdo con el grado de electrificación de las viviendas, teniendo en cuenta los coeficientes de simultaneidad que dichas instrucciones establecen.

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 17 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, cuando la previsión de cargas exceda de 50 KVA será necesario la construcción de un Centro de Transformación, construido de acuerdo con el Reglamento de Centros de Transformación y las Normas propias de la Compañía Suministradora de electricidad.

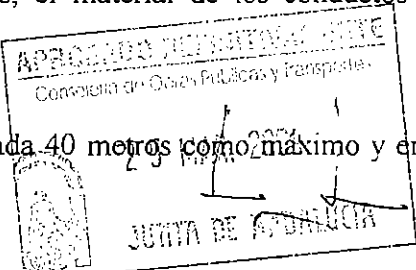
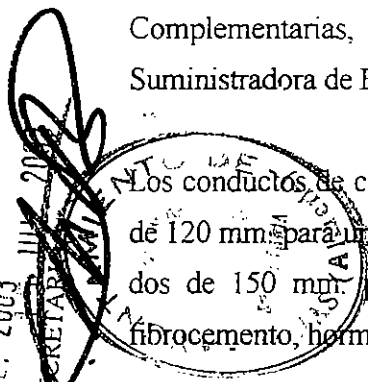
La ubicación en zonas públicas de los Centros de Transformación sólo se admitirá en casos excepcionales por inexistencia de suelo o locales, o bien en urbanizaciones industriales. El exterior del Centro de Transformación armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La red de distribución de energía eléctrica será subterránea, instalada a 0,60 m. de profundidad como mínimo, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 m. protegiéndolos con una capa de hormigón, utilizándose conductos para su canalización y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, así como con las normas propias de la Compañía Suministradora de Electricidad.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrá un diámetro de 120 mm. para un circuito (4 hilos), 150 mm. para dos circuitos (8 hilos) y dos de 150 mm. para más circuitos, el material de los conductos será fibrocemento, hormigón o cerámicos.

Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003 Dajabón, EL SECRETARIO MUNICIPAL



De conformidad con la resolución adjunta.



e) Red de Alumbrado Público:

El alumbrado público se calculará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, la Instrucción de Alumbrado urbano MV-1.965 y las Normas Tecnológicas I.E.E.

La red de alumbrado será subterránea y se instalará protegida por tubos de fibrocemento, hormigón o cerámicos o de P.V.C. cuyo diámetro mínimo será 120 mm. e irán instalados a 0,60 m. de profundidad, excepto en los cruces de calzadas en que se colocará a 0,80 m. protegiéndola con una capa de hormigón. Los tubos descansarán sobre una capa de arena de 0,10 m. de espesor.

Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección.

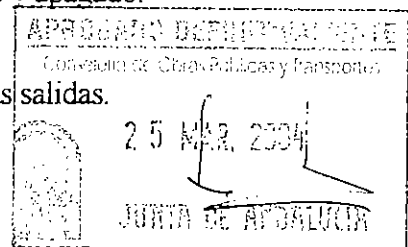
El alumbrado se proyectará con doble circuitos: Permanente y de Primer Apagado.

El cuadro de mando y protección constará de:

- 1) Seccionador general.
- 2) Interruptor automático diferencial.
- 3) Conmutador para mando manual o automático.
- 4) Interruptor horario fotoeléctrico. 1 encendido, 2 apagados, o bien reductor de potencia.
- 5) Contactores para mando del encendido y apagado.
- 6) Fusibles calibrados de protección en las salidas.
- 7) Toma de tierra.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el plenario del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

Dalias, 15 JUL 2003  
El Sr. Alcalde



El Sr. Director de Obras Públicas y Transportes

FOLIO N°

000082

3) Equipo de medida.

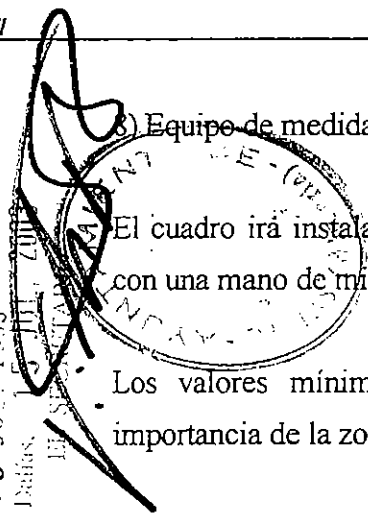
El cuadro irá instalado en armario metálico de chapa galvanizada pintado con una mano de minio y dos de pintura gris.

Los valores mínimos de la iluminación y su uniformidad según la importancia de la zona a iluminar será la siguiente:

TIPO DE VIA	ILUMINACION	UNIFORMIDAD
Vías comerciales con tráfico rodado o de Penetración e importancia (CN-340).	22 lx	0,50
Vías comerciales con tráfico rodado en general.	15 lx	0,40
Paseos.	15 lx	0,40
Vías comerciales sin tráfico rodado.	10 lx	0,30
Vías residenciales con tráfico rodado.	10 lx	0,40
Vías residenciales con poco tráfico.	7 lx	0,25
Vías industriales de poca importancia.	10 lx	0,30
Vías industriales importantes.	15 lx	0,40

Consorcio de Obras y Transporte  
 25 MAR. 2004  
 JUNTA DE REGULACIÓN

El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el plenario del Ayuntamiento el 15 JUL 2003  
 Dadas en Badajoz a 15 JUL 2003  
 EL SECRETARIO GENERAL



FOLIO N°

000023

Las luminarias serán cerradas con cierre de metacrilato o policarbonato, con sistema óptico constituido por reflector-reflector.

Las luminarias irán montadas sobre báculos o columnas de acero galvanizado.

En las urbanizaciones que sean continuación de otras existentes podrán instalarse las luminarias de forma que armonicen con lo ya ejecutado.

Todas las columnas y báculos irán provistos de puesta a tierra.

f) Red de canalización telefónica:

Se proyectará la Red de Canalización telefónica que será subterránea, instalada en tubos de P.V.C. lisos de 40 mm, 63 mm. y 110 mm. de diámetro interior de acuerdo con el número de acometidas a realizar. El proyecto se realizará de acuerdo con las Normas de la Cía. Telefónica Nacional de España.

g) Jardinería:

Se proyectarán todas las unidades propias de ajardinamiento tales como plantaciones, bancos, sistema de riego, fuentes ornamentales, etc.

En las Areas de Juego y recreo de niños se proyectarán juegos infantiles, fosos de arena, etc. equipados de acuerdo con la función que han de desempeñar.

Estas calidades podrán variarse siempre que se justifique debidamente y supongan una mejora o bien que sea necesario para adaptarse a su legislación específica.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Dalias, el 15 JUL. 2004.

25 MAR. 2004

EL SECRETARIO

Handwritten signature and official seal of the Ayuntamiento de Dalias.



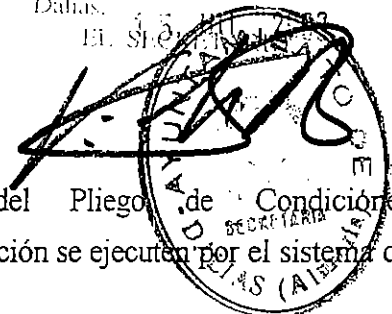


**2.4.3.- DOCUMENTACION:**

Los proyectos de urbanización comprenderán los documentos fijados en el artº 69 de Planeamiento y los que a continuación se detallan:

- 1) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- 2) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano (escala 1/1.000).
- 3) Planos de Proyecto y Detalle (Plano de Planta General será a escala 1/1.000).
- 4) Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y servicios.
- 5) Mediciones.
- 6) Cuadro de precios descompuesto.
- 7) Presupuesto.

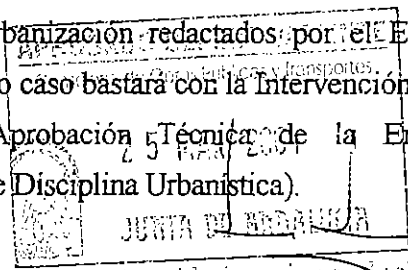
Alcaldía Municipal  
 D.H. de la U. El presente documento fue  
 aprobado en la sesión celebrada por el Concejo del Ayuntamiento  
 el 15 JUN. 2003  
 Dadas.



No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

**2.4.4.- REDACCION Y TRAMITACION:**

Los proyectos de Urbanización serán redactados por Técnico competente y deberán contar con el visado del Colegio Profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de Proyectos de urbanización redactados por el Estado, Organismos Autónomos o Entidades locales, en cuyo caso bastará con la Intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la Aprobación Técnica de la Entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).



Cuando para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se prevean varias etapas, cada una de ellas deberá constituir una obra completa de forma que las parcelas incluidas en la misma queden dotadas de todos los servicios urbanísticos y puedan alcanzar la condición de solar.

El plazo de ejecución de todas las obras de urbanización no será superior a cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización deberán redactarse con el grado de precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artº 117 del RDL 1/1.992 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 III 2003

2.4.5.- AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA:

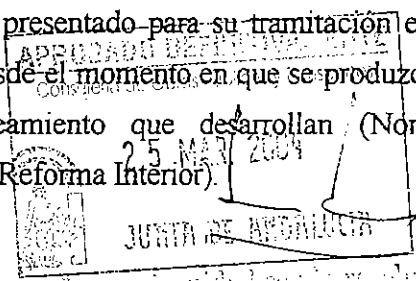
Los Proyectos de Urbanización llevarán a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de las Normas Subsidiarias y en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales. (Artº67 del RP).

También se redactarán Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de una Unidad de Ejecución.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas prevén en cuanto a obras de urbanización (Artículo 67 del Reglamento de Planeamiento).

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su tramitación en el Ayuntamiento en el plazo de seis meses contados desde el momento en que se produzca la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que desarrollan (Normas Subsidiarias, Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior).



FOLIO N°

000086

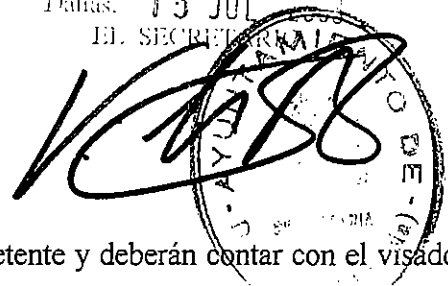
2.5.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS:

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarios que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las Normas Subsidiarias (Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento).

Los proyectos deberán contar con los siguientes documentos:

- 1) Memoria.
- 2) Planos.
- 3) Pliego de Condiciones Técnicas.
- 4) Mediciones.
- 5) Cuadro de Precios.
- 6) Presupuesto.

El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL 2003.  
 Dadas: 15 JUL 2003  
 EL SECRETARIO



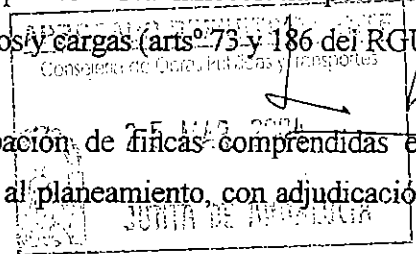
Deberán ser redactados por Técnico competente y deberán contar con el visado del Colegio profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de proyectos redactados por el Estado, Organismos Autónomos o Entidades Locales, en cuyo caso bastará con la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la Aprobación Técnica de la Entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Con proyectos de Obras Ordinarias no podrán crearse o ejecutarse vías o calles de nueva apertura, ni ordenación alguna.

2.6.- PROYECTOS DE REPARCELACION:

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas (artsº 73 y 186 del RGU).

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de





las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Los Proyectos de Parcelación se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en el Título III del RGU; y están sujetos a Licencia Municipal.

La documentación de los Proyectos de parcelación será como mínimo la siguiente:

- 1) Memoria justificativa de que la parcelación cumple con lo establecido en el Plan o Norma urbanística que le sea de aplicación.
- 2) Planos justificativos.
- 3) Relación de parcelas o lotes con su superficie.
- 4) Cédula urbanística de la finca y de cada uno de los lotes o parcelas de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 63 de la Ley del Suelo y Artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

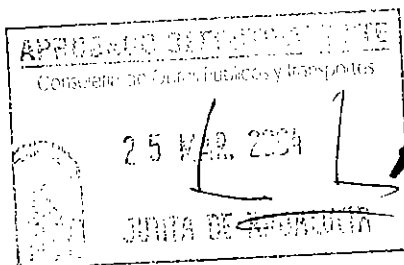
**APROBACION**

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

El 15 JUL. 2003

Dafas, 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO,



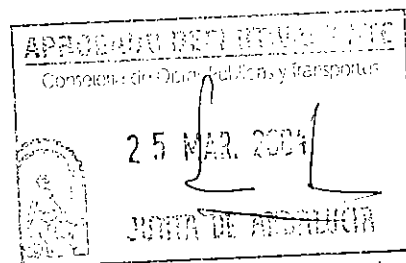
- De conformidad con la resolución adjunta.

2.7.- PROYECTOS DE COMPENSACION:

En el sistema de Compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

La Junta de Compensación formulará el correspondiente Proyecto de Compensación según lo indicado en los Artículos 172 y 55 del RGU.

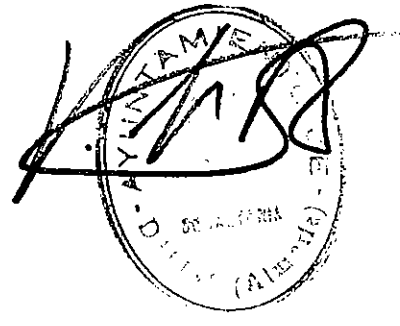
APROBACION  
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento  
El 15 JUL 2003  
Dafías, 15 JUL 2003  
EL SECRETARIO.



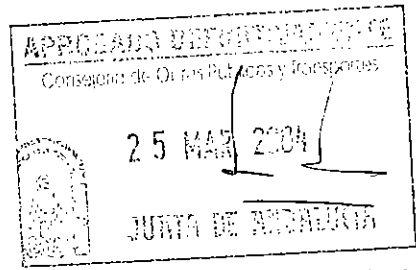
Por el Ayuntamiento de Dafías, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 172 del RGU.

APROBACION  
DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El

Dalias, 15 de Julio de 2004.  
EL SECRETARIO.



**TITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS DE APLICACION EN SUELO URBANO**



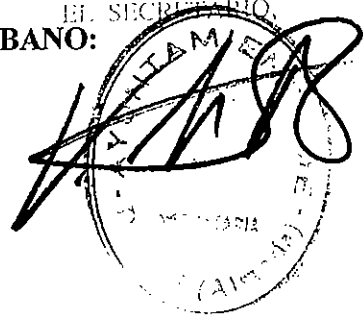
El presente documento se encuentra en la sede de la Junta de Dalias.



3.- NORMAS ESPECIFICAS DE APLICACION EN SUELO URBANO

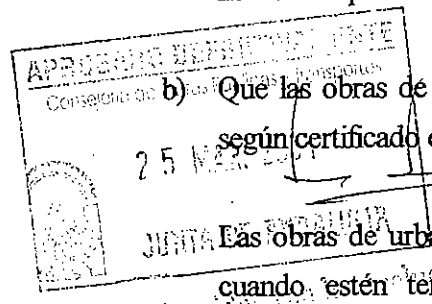
El presente documento fué aprobado en la sesión del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Mérida, el día 15 JUL. 2003. EL SECRETARIO

3.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO:



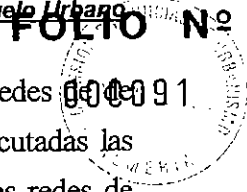
3.1.1.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR:

- 1) En el suelo urbano se distingue entre el suelo urbano consolidado y el planificable.
- 2) En el suelo urbano consolidado podrá edificarse sólo cuando los terrenos adquieran la condición de solar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 del R.G.U., o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación debiendo en este caso establecerse las garantías que fija el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística. En este caso el derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinado al cumplimiento del deber de urbanizar.
- 3) En el suelo urbano planificable los propietarios podrán solicitar licencia para la edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.



b) Que las obras de urbanización se encuentren ejecutadas a nivel básico, según certificado del técnico director de las obras.

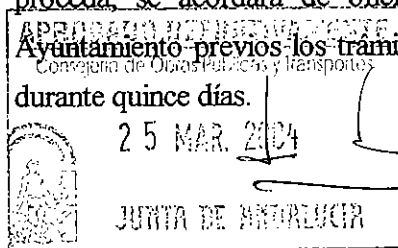
Las obras de urbanización se encontrarán ejecutadas "a nivel básico", cuando estén terminados los movimientos de tierras, las calzadas



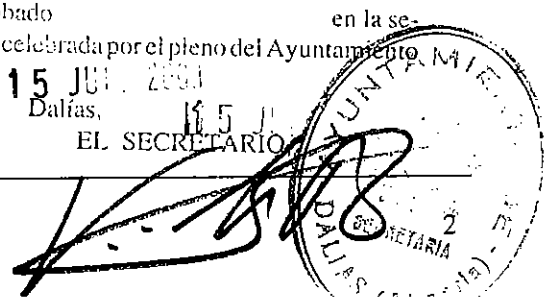
ateriminadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de saneamiento y abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los Acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de electricidad, alumbrado público y servicios de telecomunicaciones previstos.

- c) Se habrá de prestar fianza, en metálico o mediante aval, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar de manera que se garantice la total terminación de las obras de urbanización.
- d) Se habrá de presentar junto a la solicitud de licencia de obras, escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación objeto de la licencia de obras.
- e) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c anterior.
- f) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4) La definición de Polígonos o Unidades de Ejecución cuando no se contenga en estas normas, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días.



APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento. El 15 JUN. 2004. Dalías, 16.5. EL SECRETARIO





3.1.2.- DEBERES LEGALES PARA LA ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES:

000092



De acuerdo con las determinaciones del artº 14 de la Ley 6/1.998.

1) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2) Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

APROBACION  
FELICISADA - El presente documento fue aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003  
Dadas en San Sebastián de los Caballeros, a 14 JUL. 2003

*[Handwritten signature]*  
SECRETARIO  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS CABALLEROS

APROBADO DE VOTOS EN EL CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSITO  
25 JUL 2003  
JUNTA DE AYOALDIA

APROBACION **FOLIO N°**  
 DILIGENCIA.- El presente documento fue  
 aprobado en la se-  
 sión celebrada por el pleno del Ayuntamiento  
 El 15 JUL. 2003  
 Dadas, 15 JUL. 2003  
 EL SECRETARIO

**3.1.3.- REPARCELACION:**

La reparcelación tiene por objeto:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) La regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido en las Normas art. 72 del R.G.U.

Las reparcelaciones se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en el Título III del R.G.U.

**3.1.4.- SISTEMAS DE ACTUACION:**

La ejecución de los polígonos o Unidades de Ejecución se realizará, con las determinaciones establecidas en las Fichas Regulatoras de los mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación art. 152 del R.G.U.

- a) Sistema de Compensación:

En el que los propietarios gestionan y ejecutan la urbanización con solidaridad de beneficios a cargas, (art. 157 y 55 R.G.U.) constituyéndose en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenecen a un solo titular.

- b) Sistema de Cooperación:

En el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. (Artº 186 y 55 del R.G.U.).

La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los

APROBACION DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO  
 Consistorio de 25 MAR. 2004  
 25 MAR. 2004  
 JUNTA DE PROYECTOS

terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que esta no sea necesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

c) Sistema de Expropiación:

Se aplicará por Unidades de Ejecución completas, (artº 194 R.G.U.), también podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de algunos de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

La elección del Sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución (artº 152 R.G.U.).

3.2.- ZONIFICACION:

En el suelo urbano del Término Municipal de Dalías se han establecido las siguientes zonas, cada una de las cuales queda regulada por una Normativa Urbanística de Edificación:

- Normativa 1.- Casco Viejo de Celín.
- Normativa 2.- Ensanche de Celín.
- Normativa 3.- Residencial de Baja densidad.
- Normativa 4.- Casco Viejo de Dalías.
- Normativa 5.- Ensanche de Dalías.
- Normativa 6.- Industrial.

APROBACION DEL CONCEJO.- El presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 15 de Julio de 2003 del Ayuntamiento de Dalías.

15 JUL 2003  
D. SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

APROBACION DEL CONCEJO DEL AYUNTAMIENTO DE DALIAS (A.M. 01010) 25 MAR. 2004 JUNTA DE ORDENACION

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado

en la sesión del Ayuntamiento el 15 III 2003

Días, 15 III 2003

EL SECRETARIO

**3.3.- NORMAS URBANISTICAS DE APLICACION EN SUELO URBANO:**

**3.3.1.- NORMAS DE APLICACION GENERAL EN SUELO URBANO:**

**3.3.1.1.- SOLAR:**

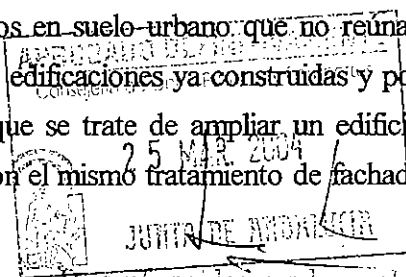
En suelo urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación de acuerdo a lo dispuesto en el artº 39, del R.G.U. y se desarrollan en su caso, las previsiones fijadas en las presentes Normas.

A los efectos de estas normas se consideran solares edificables aquellos terrenos en suelo urbano que cumplan las siguientes condiciones: (1)

a) Dimensiones mínimas:

	Ancho calle		
	a<8	8≤a<12	12≤a
<b>Superficie mínima en planta.</b>	40m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>
<b>Longitud mínima de fachada.</b>	4m	5m	6m
<b>Fondo mínimo.</b>	5m	6m	7m
<b>Diámetro del círculo mínimo inscrito.</b>	4m	6m	7m

No obstante podrán edificarse terrenos situados en suelo urbano que no reúnan estas condiciones siempre que se encuentren rodeados de edificaciones ya construidas y por tanto no sea posible agregarlos a otros solares, o bien que se trate de ampliar un edificio colindante, debiendo en este caso realizar la ampliación con el mismo tratamiento de fachada que el edificio que se amplía.



(1) a excepción de los solares en zonas cuya normativa sea más restrictiva.

b) Deberá estar dotado de los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada y aceras, conexión con la red municipal de

saneamiento (si la hubiera) y alumbrado público; o bien que se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- c) No formar parte de vías públicas o sistemas de espacios libres de dominio y uso público, y cumplir con los demás requisitos que determinan para cada zona las presentes Normas.

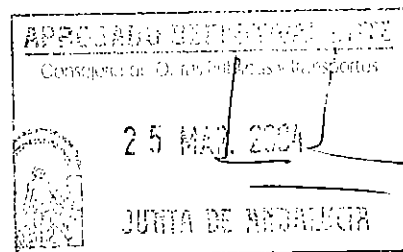
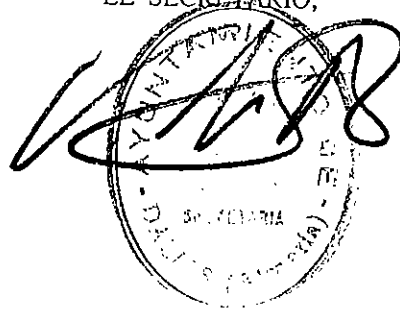
Serán considerados como no edificables todos los terrenos que no cumplan los anteriores requisitos, en los cuales deberá actuar la Administración de acuerdo con la Legislación Vigente.

Los terrenos que se encuentran clasificados como suelo urbano con urbanización consolidada, situados en las traseras de algunas unidades de ejecución, sin tener acceso rodado, no serán edificables por sí mismos, en tanto no pueden poseer la condición de solar (no tienen acceso rodado); estos terrenos serán edificables siempre y cuando se agrupen a los solares resultantes de el desarrollo de la unidad de ejecución con la que linda; entretanto serán tratados como espacios libres privados y les será de aplicación la normativa específica definida para este tipo de terrenos.

APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL. 2003  
EL SECRETARIO,



De conformidad con la resolución adjunta.

3.3.1.2.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LA VIVIENDA:

Todas las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de Higiene en las viviendas contenidas en el Título VI de las presentes Normas Subsidiarias.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

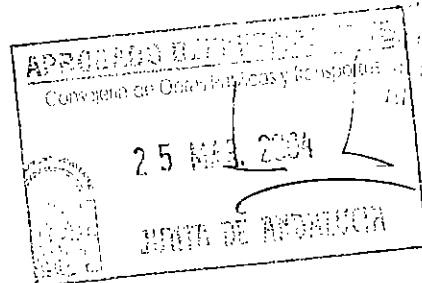
3.3.1.3.- ALTURA DE LA EDIFICACION:

La altura de la edificación es la distancia existente entre la rasante de la calzada y la parte superior del último forjado medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

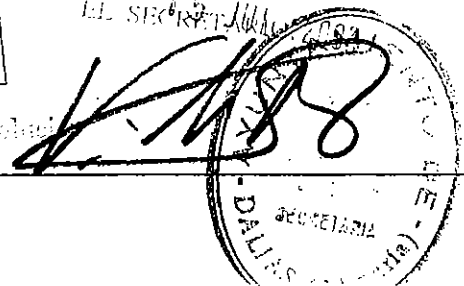
En calles con pendiente, esta medición se realiza por cada tramo de 20 metros de longitud o parte proporcional, y el edificio se escalonará de forma que el máximo desnivel entre dos tramos colindantes sea 3,00 metros.

Para manzanas limitadas por calles opuestas para las que se autorizan diferentes alturas, las edificaciones con fachada a la calle de mayor altura no podrá sobrepasar en su fondo, con la mayor altura indicada, la línea que define la mitad geométrica del solar, en cuyo supuesto el solar resultante que sea edificable deberá serlo con la altura correspondiente a la calle más restringida. El paramento vertical creado como consecuencia de esta norma será tratado como fachada.

En todo caso, los solares con fachada a las calles de menor altura deberán edificarse la integridad de los mismos ajustándose exclusivamente a la altura definida por la calle a la cual dan fachada.



APROBACION DE PRESENTA. El presente documento fué aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Dalías, el día 15 JUL. 2003. EL SECRETARIO



000-098

En el caso de edificaciones que formen esquina entre calles de diferente anchura y que le corresponda distinta altura por cada calle, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor ancho podrá volverse por la calle de menor ancho con las siguientes condiciones:

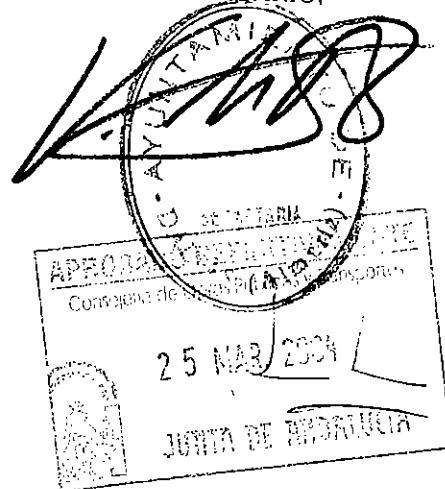
- a) La altura mayor podrá volverse por la calle de menor ancho una longitud máxima de 1,50 veces el ancho de la calle más estrecha.
- b) Si una vez prolongada la mayor altura por la calle de menor ancho la longitud de fachada restante es menor de 5,00 metros, podrá volverse dicha mayor altura hasta el límite de la fachada lateral.
- c) Los paramentos vistos que resulten de la aplicación de estas ordenanzas deberán tener tratamiento de fachada.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de la que a ella concurren directamente.

En relación con el número de plantas se computarán como tales los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Esta altura se medirá desde el nivel de la calzada a la parte inferior del primer forjado.

APROBACION  
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL, 2003

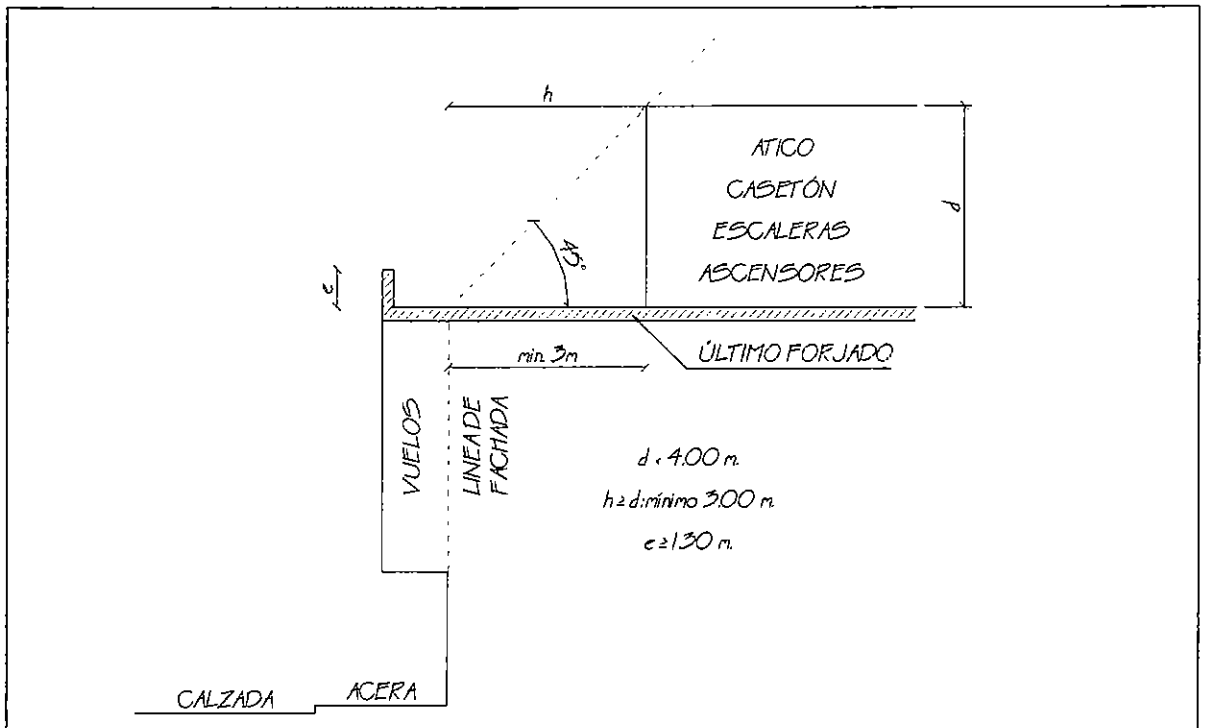
Dadas, a 15 JUL 2003  
EL SECRETARIO,



3.3.1.4.- EDIFICACION PERMITIDA SOBRE LA ALTURA MAXIMA:

Se autoriza la construcción de cajas de escalera y ascensores con una altura máxima de 4,00 metros sobre el último forjado, debiendo quedar retranqueadas respecto a la línea de fachada una distancia igual a su altura, y como mínimo 3,0 m.

La superficie construida de estas dependencias no será superior a 12 m2.

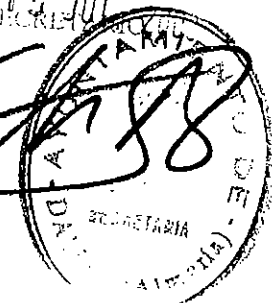


APROBACION  
El presente documento fue  
en la se-  
pleno del Ayuntamiento

15 JUL 2002  
Dadas

EL SECRETARIO

APROBACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Consentido en el pleno del Ayuntamiento  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



De conformidad con lo establecido en  
artículo 10.



000100

No se podrán construir pérgolas de hormigón o de albañilería, en general, en el espacio dejado por el retranqueo del ático respecto a la línea de fachada.

Así mismo se autoriza la construcción de antepechos de terrazas con una altura máxima de 1,30 metros.

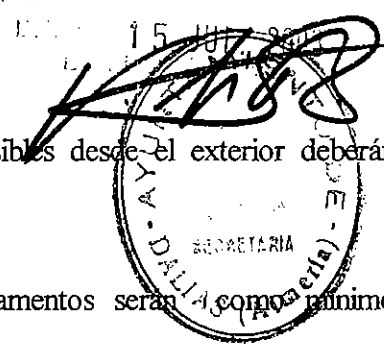
**APROBACION**

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 de Julio 2004

**3.3.1.5.- MEDIANERIAS:**

Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.

Cuando las medianerías dan a solar los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados.



**3.3.1.6.- PATIOS:**

La altura en los patios se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

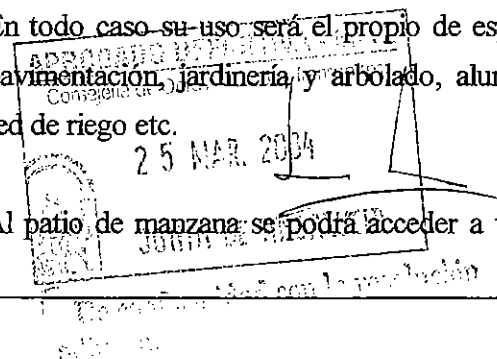
**- Patio de manzana:**

El diámetro del círculo inscrito en el mismo tendrá un mínimo de 16,50 metros.

El patio de manzana será un espacio libre, que podrá ser de dominio privado siendo su titular la Comunidad de Propietarios del Edificio, o bien de dominio público.

En todo caso su uso será el propio de espacio libre debiendo proyectarse su pavimentación, jardinería y arbolado, alumbrado público, mobiliario urbano, red de riego etc.

Al patio de manzana se podrá acceder a través de los espacios comunes del



000101

edificio o bien desde el viario público mediante galerías o pasajes.

En los patios de manzana se podrán permitir construcciones subterráneas (sótano) con cubiertas que permitan su urbanización.

El pavimento de patio de manzana deberá situarse al mismo nivel del piso de la planta baja del edificio, aunque pueden permitirse ligeras variaciones de cota si las soluciones constructivas lo exigen.

En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispondrá un acceso a los patios para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

**- Patio interior:**

Las dimensiones de los patios interiores serán las mismas que las fijadas para las Viviendas de Protección Oficial, que son las siguientes:

- \* En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor que  $H^2/8$ . Se fija un mínimo de 3 m. de diámetro y 9 m<sup>2</sup> de superficie.
- \* En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo o diámetro de  $0,15 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o superior a  $H^2/20$ . Con un mínimo de 3,0 m. de diámetro y 9,0 m<sup>2</sup> para la superficie.

**APROBACION**

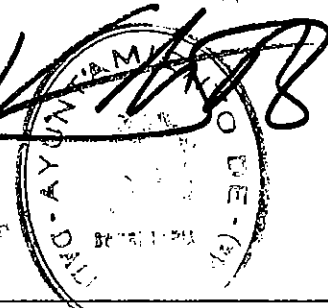
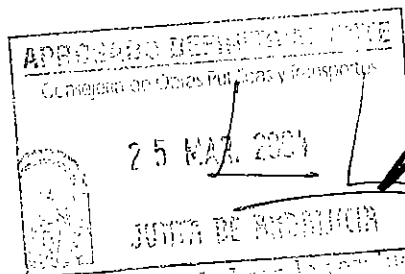
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento

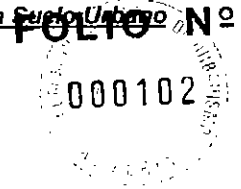
El 15 JUL. 2003

Dalías.

15 JUL. 2003

EL SECRETARIO,





**- Patio abierto a fachada:**

Los patios abiertos a fachada no podrán exceder en su fondo el tamaño de su boca y esta tendrá un ancho mínimo de 5,00 metros.

Se permitirán siempre que no dejen medianerías al descubierto.

Estos patios solo se permitirán en las zonas de aplicación de la Normativa 2.- Ensanche de Celín y Normativa 3.- Ensanche de Dalías.

La alineación a vial se tratará con una falsa fachada con una altura mínima de 2,5 metros.

**- Patios mancomunados:**

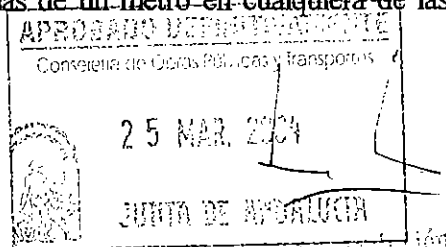
Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios pudiéndolo hacer mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes.

En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a las fincas afectadas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la Licencia de Obras.

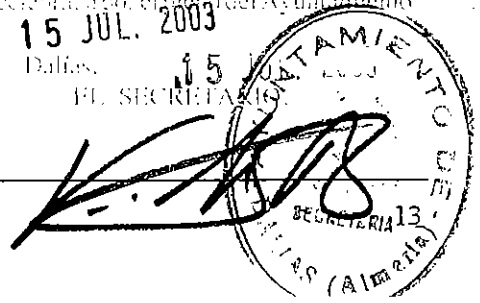
**3.3.1.7.- OCUPACION Y VOLUMEN:**

La ocupación y volumen de la edificación vendrá fijada en cada norma particular de zona.

En cuanto al volumen se computará el volumen total de los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.



APROBACION  
DILECTISIMA - El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Dalías, el día 15 JUL. 2003.  
Dadas, en Dalías, a 15 de Julio de 2003.  
EL SECRETARIO



000103

**3.3.1.8.- VUELOS:**

No se permitirán vuelos a menos de 3,00 metros de altura sobre la rasante de la acera.

Los vuelos no sobrepasaran en primera planta un plano vertical retranqueado 0,50 m. desde la arista del bordillo de la acera.

Los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al vuelo, y como mínimo 0,60 m.

No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 metros de separación.

No se permitirán huecos o vistas de frente sobre plano de medianería a menos de 2,00 metros de separación.

En cada planta se podrá volar como máximo una superficie igual al resultado de multiplicar el máximo vuelo permitido por el 50% de la longitud de la fachada.

$$(\text{Sup. volada}) = (\text{max. vuelo}) \times (0,5 \text{ long. fachada})$$

**APROBACION**

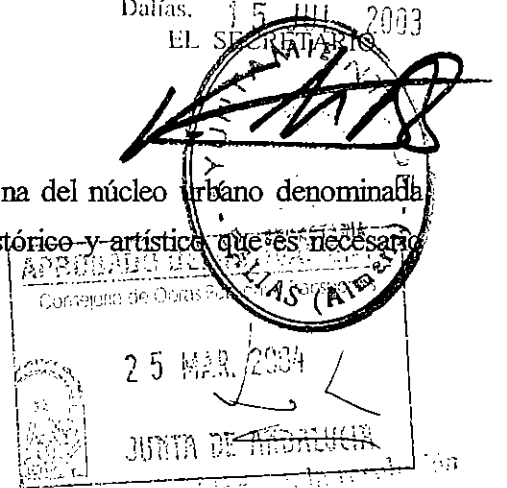
DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL. 2003

Datías. 15 JUL. 2003

EL SECRETARIO

**3.3.1.9.- COMPOSICION Y MATERIALES:**

No se establecen limitaciones salvo para la zona del núcleo urbano denominada Casco Viejo, ya que en ella existen valores de interés histórico y artístico que es necesario defender.



**3.3.1.10.- OCULTACION DE SERVICIOS:**

Los Servicios de las viviendas tales como lavaderos, tendaderos, etc. que queden en paramentos visibles desde el exterior habrán de ser ocultados mediante celosías.



**3.3.1.11.- CUARTOS DE BASURA:**

Los edificios destinados a albergar cuatro o más viviendas deberán disponer en planta baja de una habitación destinada a cuarto para cubos de basura debiendo estar acondicionada de forma que pueda efectuarse en ella el lavado de los cubos y tenga ventilación. Este cuarto de basura deberá tener acceso directo desde la vía pública o desde el portal del edificio.

No será necesario el cuarto de basura en aquellos casos en que la recogida de basuras esté establecida mediante contenedores situados en la vía pública.

APROBACION DILIGENCIA.- El presente documento fué en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUL. 2003

Dalías, 15 JUL. 2003  
EL SECRETARIO.

**3.3.1.12.- CONDICIONES ACUSTICAS DE LOS EDIFICIOS:**

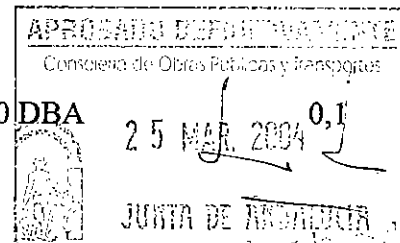
Este apartado tiene por objeto proteger a los ocupantes de los edificios de las molestias físicas y psíquicas que ocasionan los ruidos y vibraciones.



Los proyectos de edificación cumplirán la Norma NBE-CA- 88 sobre Condiciones Acústicas en los Edificios. Los locales de trabajo cumplirán las condiciones establecidas en su reglamentación específica.

En todo caso los niveles de inmisión de ruido aéreo y de vibración no superarán los establecidos en el Anexo 5 de la NBE-CA-88, así en las áreas de reposo estos niveles serán inferiores a:

	Durante día	Durante noche	Vibraciones Valor máximo de K
	8 - 22 horas	22 - 8 horas	22 - 8 horas
Area de reposo	40 DBA	30 DBA	0,1



**3.3.1.13.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO:**

De acuerdo con lo previsto en el artº 5 de la Ley 6/1.998 se garantizará en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

El Planeamiento se realizará:

- Mediante Actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado con la ordenación detalladas por las NN.SS.
- Mediante las Unidades de Ejecución que se delimitan en las presentes NN.SS., o bien las que pudieran delimitarse.

**3.3.1.14.- ACTUACIONES ASISTEMATICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:**

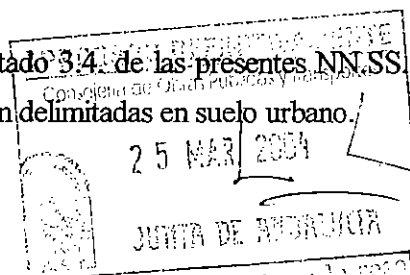
La Ejecución del Planeamiento en suelo urbano consolidado mediante actuaciones asistemáticas estará regulado por el Real Decreto Legislativo 1/1.992, y en concreto por el Título IV "Ejecución del Planeamiento".

**3.3.1.15.- ACTUACION MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCION:**

Las unidades de Ejecución se desarrollaran preferentemente por el Sistema de Compensación, excepto para aquellas en que se fije expresamente otro Sistema en su ficha reguladora. No obstante y de acuerdo con lo previsto en el artº 155 del R.G.U. este podrá ser sustituido.

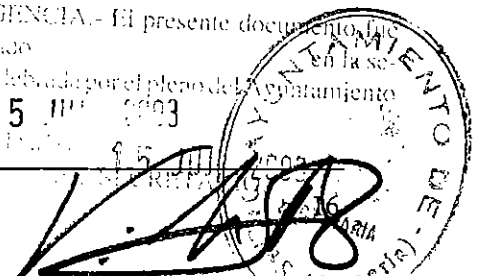
La modificación del sistema de actuación elegido se realizará siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión.

En el apartado 3.4 de las presentes NN.SS. se incluye la ficha reguladora de las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano.



APROBACION

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento el 15 JUN 2003



**3.3.1.16.- MODULOS PARA ESPACIOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS:**

El aprovechamiento real de los espacios destinados a los distintos equipamientos será el fijado en el apartado 4.3. de las presentes NN.SS.

A. ...

DILIGENCIA.- El presente documento fué aprobado en la sesión celebrada por el pleno del Ayuntamiento El 15 JUL 2003

Dalías, 15 JUL 2003

EL SECRETARIO