

NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES
2. NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN
3. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS
4. NORMAS BÁSICAS DE LA URBANIZACIÓN
5. ORDENANZAS
6. NORMATIVA ACUERDO COMISIÓN TERRITORIAL DEL ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

1. GENERALIDADES.**1.1. Naturaleza, Marco Legal y Ámbito.**

La naturaleza de la presente Innovación ha quedado definida en su memoria.

El marco legal en el que deberá desarrollarse la normativa urbanística del presente documento será el propio PGOU de Baza.

El ámbito coincide con la delimitación del mismo establecida en el Plan General de Ordenación Urbana para los suelos calificados como Hábitat de Casas Cueva.

1.2. Vigencia y revisión de la innovación.

La innovación proyectada tendrá vigencia indefinida a partir de su aprobación definitiva, y podrá ser revisado como consecuencia de cambios en el marco legal o cambios notables en la percepción de su realidad Patrimonial o Urbana derivadas de otros aspectos socioeconómicos, culturales, técnicos, etc.

1.3. Competencias administrativas.

Las competencias administrativas son las derivadas del desarrollo de la ordenación urbana. En las normas urbanísticas se señalan las competencias que corresponden a la administración del Estado, Autonómica y Municipal, si las hubieres, de manera que pueda facilitarse el entendimiento de la aplicación del Plan.

1.4. Desarrollo y modificación del plan.**- Base Cartográfica y Catastral.**

El levantamiento cartográfico sobre el que se ha trabajado es el vuelo realizado en el año 2.000 por ser la única cartografía existente de dicha parte del municipio, completado con el Catastral de 2.008 por ser el más reciente de los realizados en el municipio y el que refleja la realidad física actual, además de recoger las cuevas aunque sea de manera orientativa. Pues no existe cartografía previa del ámbito, ni se ha conseguido que se haga una expresamente para ello como hubiera sido deseable.

Del vuelo aéreo se ha utilizado la información general, representación de la volumetría de la edificación, ordenación, edificación, topografía, etc.

Para la ubicación de las cuevas y algunas de edificaciones recientes se ha utilizado el catastral de 2.008, acompañado de un extenso trabajo de campo.

Las determinaciones de la presente Innovación se han podido precisar en grado suficiente para su tramitación y aprobación. No obstante, se recomienda la elaboración de cartografía 1/500 completada con nivel de precisión catastral, en lo que se refiere a parcelación y edificación. Esta cartografía completada y revisada sería, además, de gran utilidad para el desarrollo de los futuros Planes Especiales de Reforma Interior.

- Desarrollo y ejecución del plan.

Las normas urbanísticas regulan las actuaciones de todo tipo en desarrollo y ejecución de la Innovación, así como aquellas que requieren la modificación o revisión.

1.5. Actuaciones urbanísticas para la ejecución de la innovación.

- Las actuaciones urbanísticas de ejecución de la Innovación se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en la vigente legislación del Suelo, mediante la redacción del Plan Especial, la redacción de los diferentes PERI delimitados y su posterior gestión mediante cualquiera otra de las modalidades legalmente prevista.

- Si además de los PERI previstos fuera necesario una nueva delimitación de los mismos o su modificación, se acordará por el Ayuntamiento de oficio o a petición de parte interesada y previos los trámites de aprobación inicial e información pública.

Para la delimitación de nuevas unidades de ejecución no contenidas en la presente Innovación se seguirá lo establecido en el artículo 106 de la LOUA.

- Los PERI se desarrollarán por el sistema de actuación previsto en el presente documento.

- Compensación.

- Cooperación.

- Expropiación.

- Las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. La equidistribución de cargas y beneficios podrá hacerse mediante la formulación del correspondiente Proyecto de Cooperación o Reparcelación, que podrá quedar reducido a una simple compensación mediante transferencias de aprovechamiento y/o liquidaciones económicas sustitutivas o complementarias.

- Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general no incluidos en PERI, se obtendrán mediante la materialización de los aprovechamientos urbanísticos de su titular en otros sectores, o mediante expropiación u ocupación forzosa.

- Los terrenos destinados a usos dotacionales, de interés público y social, de carácter general o local, tienen atribuidos aprovechamientos urbanísticos a efectos de regulación de la edificación que no computarán como aprovechamiento lucrativo. Esto será aplicable a las parcelas señaladas en el Plan que, en desarrollo del mismo, se destinen a dichos usos dotacionales.

2. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACION.

Se recoge a continuación, siguiendo el mismo esquema del Plan General, aquellos aspectos en los que la presente Innovación introduce variaciones o nuevas determinaciones sobre las que el PGOU estableció. Para los aspectos no modificados, habrá que atenerse a lo que el PGOU establece.

2.1. Cómputo de la superficie edificada. (Artículo 10.34 PGOU).

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. Se computara como superficie edificable la totalidad de la superficie de cueva existente o de nueva construcción.

2. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior.

4. Computarán como superficie edificada las construcciones cubiertas transitables abiertas en al menos uno de sus lados tales como pérgolas, porches, balcones, terrazas, miradores o similares, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

2.2. Altura máxima. (Artículo 10.38 PGOU).

Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de

la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc., cuando los mismos estén autorizados.

A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de norma de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6.5 m	8.00 m
PB+2	9.5 m	11.75 m
PB+3	12.5 m	15.75 m
PB+4	15.5 m	18.75 m

Con el objetivo de que en el entorno de cuevas no surjan volúmenes desproporcionados, para el caso de las tipologías Anexo Exterior de Casa-Cueva, la altura será de la siguiente forma:

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
PB	2.75 m	4.00 m
PB+1	5.50 m	7.00 m

2.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura. (Artículo 10.42 PGOU).

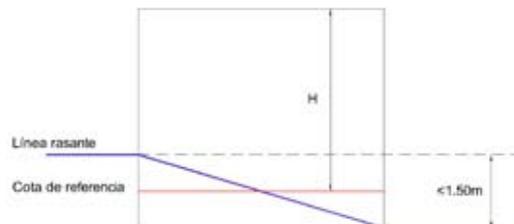
Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

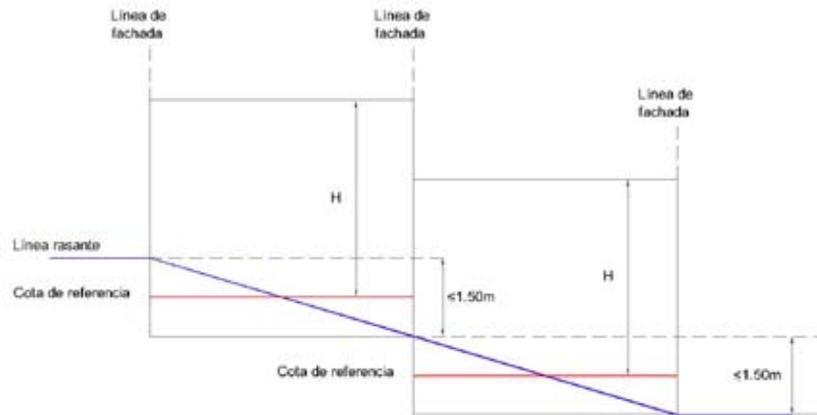
- Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.



Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.



- Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

- Edificación escalonada.

La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirán por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores.

Además para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo señalado en el .2.1 de esta normativa para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones de este último artículo podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.

Edificios exentos:

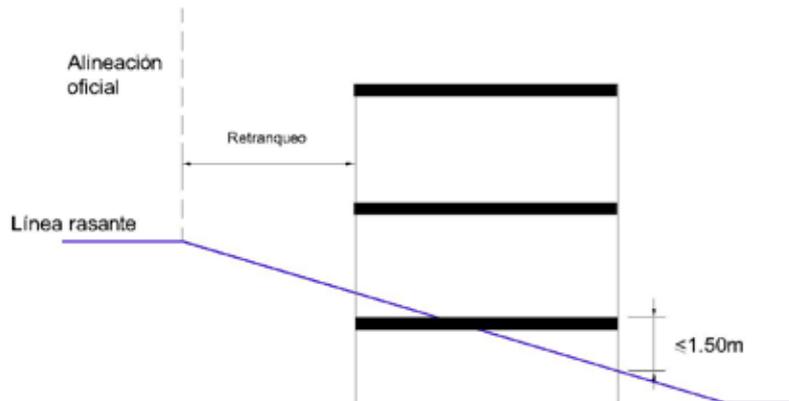
La cota de referencia es la rasante del terreno (resultante de trazar una línea entre las cotas del terreno natural en contacto con la alineación del vial inferior y superior, obteniéndose así la pendiente media uniforme de ladera), siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique y no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente PGOU.

Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la cota de referencia.

En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente

normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.



Anexo Exterior de Casa-Cueva (AC):

Para determinar la altura de la edificación se tomara como referencia la cota más baja de las siguiente; la cotas de intersección de cualquiera de las fachadas del Anexo de Casa-Cueva con el terreno (sea terreno natural o modificado), la cota del Espacio Libre de Acceso, o en su defecto, la cota del vial que le da acceso al Anexo de Casa-Cueva.

La altura medida desde la cara superior del forjado de cubierta en el lugar más alto de la edificación, hasta el punto establecido como cota de referencia según el párrafo anterior, nunca sobrepasará la altura máxima establecida.

2.4. Planta piso y habitaciones cueva. (Artículo 10.50 PGOU).

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Para el caso de tipologías de Anexo Exterior de Casa-Cueva (AC), la altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos treinta y cinco (235) centímetros.

La altura libre de las habitaciones cueva, cuando estén destinadas a vivienda, será como mínimo de doscientos treinta y cinco (235) centímetros, pudiendo reducirse esta altura hasta los doscientos quince (215) centímetros en el perímetro de la habitación y en los pasillo que comunican las habitaciones entre sí.

Cuando el uso de la habitación cueva sea el de trastero o cochera, la altura libre mínima será de doscientos veinte (220) centímetros, pudiendo reducirse esta altura hasta los doscientos (200) centímetros en el perímetro de la habitación.

2.5. Piezas habitables. (Artículo 10.71 PGOU).

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio

siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

En el caso de casa-cueva, además de las habitaciones que cumplan las determinaciones del siguiente punto. (Artículo 10.73 PGOU), también se considerará pieza habitable aquellas habitaciones-cueva interiores que cuenten con iluminación natural adecuada (que podrá ser cenital) y con una renovación de aire también adecuada. Estos extremos habrán de ser suficientemente justificados en los correspondientes proyectos.

2.6. Ventilación e iluminación. (Artículo 10.73 PGOU)

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

Las habitaciones-cueva interiores, para poder ser habitables habrán de disponer de iluminación y ventilación natural adecuadas. La iluminación natural habrá de conseguirse, al menos, mediante una chimenea de diámetro mínimo 300 mm que por reflexión introduzca la luz natural y el sol en el interior de la habitación. La ventilación se garantizará por un sistema de renovación de aire. Para ello, la habitación dispondrá tanto de entrada como de salida de aire desde el exterior que garantice una renovación de 5 litros por segundo y por ocupante para el caso de dormitorios y de 3 litros por segundo y por ocupante para el caso de salón y comedor.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos. Estos espacios, dispondrán al menos de un conducto de diámetro mínimo de 90 mm que comunique directamente con el espacio exterior.

Cuando alguna dependencia haya de cumplir algún reglamento o ley específica que le afecte, se remitirá en su cumplimiento a dicha normativa.

3. NORMAS BASICAS DE LOS USOS.

Al igual que en el punto anterior, Normas Básicas de Edificación, se recoge a continuación aquellos aspectos en los que la presente Innovación introduce variaciones o nuevas determinaciones sobre las que el PGOU estableció. Para los aspectos no modificados, habrá que atenerse a lo que el PGOU establece.

3.1. Vivienda exterior. (Artículo 10.137 PGOU).

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público o Espacio Libre Privado (LP).

Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

3.2. Altura de los techos. (Artículo 10.140 PGOU).

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%)

de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Para el caso de anexo Exterior de Casa-Cueva (AC), la altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos treinta y cinco (235) centímetros.

La altura libre de las habitaciones cueva, cuando estén destinadas a vivienda, será como mínimo de doscientos treinta y cinco (235) centímetros, pudiendo reducirse esta altura hasta los doscientos quince (215) centímetros en el perímetro de la habitación y en el pasillo que comunican las habitaciones entre sí.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Cuando el uso de la habitación cueva sea el de trastero o cochera, la altura libre mínima será de doscientos veinte (220) centímetros, pudiendo reducirse esta altura hasta los doscientos (200) centímetros en el perímetro de la habitación.

USO ESPACIOS LIBRES.

3.3. Definición y usos pormenorizados. (Artículo 10.199 PGOU).

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C) Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

D) Parques suburbanos fluviales: son espacios libres vinculados en general a un río y próximos a la población en una situación periurbana y cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos del río y sus riberas, la mejora de la integración espacio rural-río-ciudad y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo.

E) Ensanches de cuevas, plazoletas de acceso a casas-cueva: son los Espacio Libre Privado que contribuyen de un modo determinante a la configuración del entorno de cuevas.

3.4. Condiciones particulares de las zonas verdes, jardines y plazas. (Artículo 10.200 PGOU).

Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la

cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

PLAZOLETAS O ENSANCHES DE CUEVA Y CASAS-CUEVA.

Los Espacios Libres Privados que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como LP, son los lugares, que a modo de atrio dan acceso a la casa-cueva y entorno a los cuales se desarrolla el programa de la cueva o casa-cueva. Son un elemento esencial del conjunto arquitectónico.

Estarán libres de edificación al menos por uno de sus lados, que será el que permite el acceso y lo comunica con el espacio libre público (calle, plaza, etc.). Este lateral que comunica con el espacio público estará abierto o podrá cerrarse con una cancela que permita una relación visual entre espacio exterior e interior a la plazoleta.

El resto de los paramentos que configuran este espacio estará formado por: la cueva, la construcción anexa a la cueva (AC) y el cerro de la cueva (ZC).

Los laterales que configuran este espacio podrán vallarse con fábricas opacas enfoscadas y pintadas a la cal, hasta una altura máxima de 2 metros.

No se podrá edificar en estos espacios y solamente se permitirán pérgolas que ocupen un máximo de 30% de la superficie de la plazoleta y que no ocupen más de 15 m².

4. NORMAS BÁSICAS DE LA URBANIZACIÓN.

Se recoge a continuación aquellos aspectos en los que la presente Innovación introduce variaciones o nuevas determinaciones sobre las que el PGOU estableció. Para los aspectos no modificados, habrá que atenerse a lo que el PGOU establece.

LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

4.1. Condiciones de diseño del Viario. (Artículo 10.221 PGOU).

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada. El diseño del viario en el Suelo Urbano No Consolidado del ámbito de las Cuevas tendrá carácter vinculante u orientativo según quede establecido en su ficha correspondiente.

6. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá de manera general a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero d, por la que se desarrolla el documento técnico de

condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía; si bien se establecen de manera particular según el tipo de vía los siguientes criterios:

a) Viales:

- a.1) Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones. En el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, deberán contemplarse un máximo del 30% de este tipo de viales, debiendo el resto ser de una sección mínima de doce (12) metros.
- a.2) Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento ochenta (180) centímetros. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único y cuando las edificaciones se dispongan retranqueadas respecto de la alineación.
- a.3) Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos (200) centímetros.
- a.4) Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Dada la peculiaridad del entorno del ámbito de la Cuevas, con particularidades físicas y topográficas especiales, será necesario establecer criterios que den respuesta de manera más amplia a la diversidad existente, por lo que se establecerá una jerarquía de viales específica para el ámbito con 5 niveles de viario.

- a.5) Viario principal Cuevas. Serán los viales de conexión del ámbito con el resto de la ciudad y el vial vertebrador norte-sur. Tendrán una dimensión transversal mínima de diez (10) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento ochenta (180) centímetros.
- a.6) Viario primario Cuevas. Serán los viales principales de conexión de los distintos barrios entre sí y con los viarios principales. Tendrán una dimensión transversal mínima de ocho (8) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento ochenta (180) centímetros.
- a.7) Viario Secundario Cuevas. Serán los viales de comunicación interiores a cada barrio. Tendrán una dimensión transversal mínima de seis (6) metros entre alineaciones, su pavimentación será continua (eliminando el desnivel entre calzada y acerado) pero será obligatorio diferenciar claramente el ámbito del acerado, que no será inferior al establecido por la Normativa existente.
- a.8) Viario Terciario Cuevas. Serán los viales sin salida que conectarán el viario secundario con los accesos a las propiedades. Tendrán una dimensión transversal mínima de cuatro (4) metros entre alineaciones, su pavimentación será continua. Dado que no existirá diferenciación entre calzada y acerado, por ser circulación compartida, deberá realizarse un tratamiento de pavimentación y señalización que establezca sin lugar a dudas la prevalencia del peatón sobre el vehículo, a fin de garantizar la Normativa de accesibilidad.

b) Calzadas:

- b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán

preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.

- b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos. La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

En el ámbito de la Cuevas será necesario adaptar los criterios de calzada a la jerarquía específica de viales establecida anteriormente.

- b.3) Las bandas de estacionamiento en los viarios principales cuevas, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario primario cuevas serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros. Cuando el viario secundario cuevas disponga de dimensiones que permita albergar banda de estacionamiento deberá realizarse un estudio individualizado para definir la solución adecuada a la Normativa.

- b.4) Las bandas de circulación serán de trescientos veinticinco (320) centímetros de ancho mínimo en el viario principal cuevas y con una sección mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros en viario primario cuevas y secundario cuevas, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos. La anchura del viario principal cuevas será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

7. En los casos en los que el desarrollo de sectores, pueda afectar en su urbanización a elementos que puedan incidir en las carreteras y sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes (ubicación de sumideros, definición de paquetes de firme, saneamiento y abastecimiento, alumbrado, señalización, etc) deberán someterse al informe preceptivo que prevé el Artículo 21 del Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

4.2. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones. (Artículo 10.222 PGOU).

El diseño del dimensionamiento de las sendas públicas cumplirá con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero d, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía; siendo sus características generales:

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento ochenta (180) centímetros; si en la trama urbana consolidada hubiera estrechamientos puntuales inferiores a cincuenta (50) centímetros será necesario hacer un estudio individualizado de los mismos para garantizar la máxima accesibilidad. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la alta consolidación y la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas propuestas específicas de acerado que garanticen la máxima accesibilidad. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2. Los Acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del seis por ciento (6%), su pendiente transversal máxima será del dos por ciento (2%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al seis por ciento (6%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre puntual de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

5. Dada la peculiaridad del entorno del ámbito de la Cuevas, con particularidades físicas y topográficas especiales, será necesario establecer el Viario peatonal Cuevas, que incluye todos los recorridos peatonales (camino, veredas, sendas, etc) no incluidos en la descripción de viales del punto anterior, pues no discurren junto a ellos sino con trazado diferente, incluso sobre zonas de cuevas. Dada su naturaleza no se encuentran recogidos en ningún documento de planeamiento pero en el caso de que se alteren o realicen de nuevo trazado serán preceptivas además de la licencia municipal las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del titular, y sobre todo en caso de que la intervención se realice sobre suelos que pertenezcan al dominio público.

Su anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento ochenta (180) centímetros; si en la trama urbana consolidada hubiera estrechamientos puntuales inferiores a cincuenta (50) centímetros será necesario hacer un estudio individualizado de los mismos para garantizar la máxima accesibilidad, en las zonas de alta consolidación se admitirán propuestas específicas de Acerado que garanticen la máxima accesibilidad.

La limitaciones de pendiente longitudinal y transversal de estos viales será la misma que para el resto de viales, pero dada la especial topografía del terreno y la naturaleza de los mismos podrán aceptarse soluciones que las sobrepasen, previa justificación de su necesidad.

4.3. Pavimentación de las vías públicas. (Artículo 10.223 PGOU).

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

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones

de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

5. Dada la peculiaridad del entorno del ámbito de la Cuevas, además de los criterios generales anteriores será necesario establecer algunos criterios específicos.

5.1. Viarios Rodados. La calzada para tráfico rodado se resolverá con pavimentos continuos adaptados al nivel de tránsito que se requiera, utilizándose preferiblemente firme alquitranado formado por riego de imprimación de betún y pavimento de hormigón asfáltico en caliente. En el caso de que se realizasen por particulares intervenciones de pavimentación sobre cuevas será necesario acompañar a la solicitud de la preceptiva licencia plano con levantamiento de la cueva afectada y reportaje fotográfico.

Deberán resolver adecuadamente la evacuación del agua de lluvia.

5.2. Viarios Peatonales. Las pavimentaciones de los viarios peatonales que discurran por el espacio calificado como Zona de Cuevas ZC (caminos, veredas, sendas, etc), y especialmente cuando lo hagan sobre las mismas, deberán ser continuos sin ligantes (enarenados, engravillados, zahorras, etc) o discontinuos sellados sobre arena y sin ligantes (adoquinados de hormigón, adoquines de piedras, pavimentos de madera, etc.). En cualquier caso no influirán en las condiciones de humedad del terreno por lo que deberán ser transpirables y permeables, tampoco provocarán interrupciones ni acumulaciones de aguas de lluvia, resolviendo cuando así sea necesario una adecuada evacuación de las aguas de lluvia.

Para cualquier intervención privada sobre dichos elementos, será necesario obtener los permisos preceptivos descritos en el artículo 10.222, siendo necesaria la redacción de una memoria técnica y plano descriptivo; especificando su alcance, si discurre sobre cuevas, la delimitación y estado de las mismas. Pues una mala ejecución puede generar daños incluso fuera de la zona de la propia actuación.

5.3. Acerado. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, fijándose los siguientes criterios en función de su jerarquía: en el viario principal y el primario de cuevas esta separación se establecerá normalmente mediante resalte o bordillo, en el viario secundario cuevas se realizara mediante cambios de pavimento y en el terciario cuevas se utilizará un tratamiento destinado al tránsito peatonal por ser compartido.

4.4. Calles de circulación compartida. (Artículo 10.224 PGOU).

En el ámbito de las Cuevas se estará a lo dispuesto para el resto del municipio.

LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

4.5. Urbanización. (Artículo 10.227 PGOU).

En el caso de espacios libre públicos, se estará a lo dispuesto por el Plan General, que establece que la urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Cualquier intervención en un espacio libre que tenga debajo cueva deberá garantizar que no influirá en las condiciones de humedad del terreno, evitando filtraciones y daños a la misma.

4.6. Pavimentación de plazoletas o "Ensanches de Cueva". (Artículo 10.227 bis PGOU).

En estos espacios coexisten el tráfico rodado, el peatonal y en muchos casos la zona de estacionamiento, por lo que la pavimentación será continua evitando la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle, si bien deberá quedar claro que se transita por un espacio fundamentalmente peatonal.

En los casos que bajo el espacio ocupado por la plazoleta existan cuevas deberá garantizarse que la pavimentación de la misma no influirá en las condiciones de humedad del terreno, por lo que deberán ser transpirables y permeables.

Deberá garantizarse y resolverse adecuadamente junto con el pavimento la recogida y salida de aguas pluviales, evitando embalsamientos y escorrentías pegadas a las fachadas. En el caso de que las cuevas de las que se sirve la plazoleta viertan a la misma las aguas de lluvia que discurren sobre ellas será necesario contemplar dicha eventualidad para su correcta evacuación.

Cualquier intervención privada sobre dichos elementos deberá ser comunicada al Ayuntamiento para su aprobación, aportando memoria técnica y plano descriptivo; especificando, si discurre sobre cuevas, la delimitación y estado de las mismas.

Las entradas y salidas de dichos espacios deberán reconocerse como tales por su propia ordenación. Debiendo disponerse ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

Los espacios de estacionamiento, en el caso de que los hubiere, deberán ser reconocibles, siendo preceptiva la autorización por parte del Ayuntamiento en el caso de que se encuentren en Espacio Público.

LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

4.7. El dimensionamiento y la conexión de las redes. (Artículo 10.233 PGOU).

En el ámbito de las Cuevas se estará a lo dispuesto para el resto del municipio.

4.8. Red de abastecimiento. (Artículo 10.234 PGOU).

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0.5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. En el ámbito de las Cueva se intentará evitar el trazado de la red de abastecimiento sobre las zonas donde existan cuevas, cuando no sea posible, se deberá entubar la red principal de abastecimiento con la suficiente diferencia de sección para permitir su sustitución, dejando registros de inspección máximo cada cien metros (100), de manera que pueda detectarse cualquier posible fuga. Será en cualquier caso el Ayuntamiento el que establezca, en función de la zona, la necesidad de su colocación.

4.9. Dimensiones y materiales de la red de abastecimiento. (Artículo 10.235 PGOU).

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

00160636

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

3. Dadas las características especiales del ámbito de Las Cuevas en esta zona se empleará con carácter general el polietileno de baja densidad siendo su diámetro mínimo de ochenta milímetros (80). En las ocasiones que sea necesario entubar la instalación de abastecimiento se realizará con PVC corrugado de doble capa.

Se estará a lo dispuesto por el Ayuntamiento en cuanto a utilización de otros materiales diferentes a los descritos, secciones, calidades, y piezas especiales

4.10. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales. (Artículo 10.236 PGOU).

1. Las redes sean redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales, debiendo conducir las aguas residuales a la red que conduce a la EDAR, mientras que las pluviales desaguarán directamente a cauce público.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

5. En el ámbito de las Cueva se intentará evitar el trazado de la red de saneamiento sobre las zonas donde existan cuevas, cuando no sea posible, el Ayuntamiento requerirá que los proyectos de urbanización aporten las soluciones particulares necesarias para garantizar el control y mantenimiento de la instalación y que impidan las filtraciones sobre las cuevas. Pudiendo ser necesario hormigonar total o parcialmente la conducción, realizar registros poco distanciados, utilización de dimensione y/o materiales especiales, o aquellas otras medidas que eviten dañar la estructura de la cueva.

4.11. Drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad y en Zona de Cuevas. (Artículo 10.237 PGOU).

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, a red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá de un modo separativo únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. En las intervenciones en zonas de cuevas, a pesar de que el agua discurra por escorrentía por el terreno se deberá resolver dentro de la urbanización la correcta evacuación de las mismas, que será canalizada cuando así sea posible (sistema separativo). Del mismo modo se deberá recoger y solucionar en los proyectos de urbanización la existencia de goterones (canales por donde discurre el agua en parte alta de cuevas o entre propiedades), impidiendo su interrupción y posibilitando su correcta evacuación.

Se evitará en la medida de lo posible realizar líneas de recogida o evacuación de aguas pluviales pegadas a las fachadas y sobre espacios de cueva.

4.12. Instalaciones de alumbrado en viales y espacios libres públicos. (Artículo 10.239 PGOU).

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viarío urbano principal: mayor de 30 lux/uniformidad mayor de 0.45.

Viarío urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux/uniformidad mayor de 0.35.

Viarío áreas industriales: entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0.35.

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux/uniformidad mayor de 0.30.

Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux/uniformidad mayor de 0.20.

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

8. En entornos de cueva se deberá evitar cuando sea posible el trazado de la red de alumbrado público y especialmente la ubicación de los báculos sobre los espacios de cueva. Dadas las particularidades de estos espacios podrán plantearse soluciones técnicas especiales en cuanto a niveles de iluminancia, báculos, luminarias y materiales previa autorización municipal.

4.13. Las infraestructuras de energía eléctrica. (Artículo 10.240 PGOU)

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalen.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

7. En entornos de cueva se deberá evitar cuando sea posible el trazado de la red de energía eléctrica sobre los espacios de cueva, pudiendo el Ayuntamiento requerir que los proyectos de urbanización aporten las soluciones particulares necesarias que garanticen el control y mantenimiento de la instalación, pudiendo ser necesario hormigonar total o parcialmente la conducción, utilización de dimensiones y/o materiales especiales, etc.

De igual modo cuando sea necesario ubicar transformadores en entornos de cueva el Ayuntamiento podrá requerir especificaciones especiales a los mismos, independientes de las que fije la propia compañía suministradora, a fin de proteger dicho entorno.

4.14. Las infraestructuras de telecomunicaciones. (Artículo 10.241 PGOU).

1. Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.

3. Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

4. Se podrán imponer condiciones al ejercicio del derecho de ocupación por razones de protección del medio ambiente, ordenación urbana o territorial o salud pública. En el caso de que tales condiciones impliquen la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañada de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar los derechos de los operadores establecidos en la Ley general de Telecomunicaciones.

5. En entornos de cueva se deberá evitar cuando sea posible el trazado de la red de infraestructuras de Telecomunicaciones sobre los espacios de cueva, pudiendo el Ayuntamiento requerir que los proyectos de urbanización aporten las soluciones particulares necesarias que garanticen el control y mantenimiento de la instalación, pudiendo ser necesario hormigonar total o parcialmente la conducción, utilización de dimensiones y/o materiales especiales, etc.

4.15. Disposiciones generales para otras conducciones. (Artículo 10.242 PGOU).

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía.

Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

4. En entornos de cueva se deberá evitar cuando sea posible el trazado de canalizaciones subterráneas sobre los espacios de cueva, pudiendo el Ayuntamiento requerir que los proyectos de urbanización aporten las soluciones particulares necesarias que garanticen el control y mantenimiento de la instalación, pudiendo ser necesario hormigonar total o parcialmente la conducción, utilización de dimensiones y/o materiales especiales, etc.

4.16. Ordenación del subsuelo. (Artículo 10.244 PGOU).

1. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

2. Cuando se realicen proyectos de urbanización en los entornos de cueva y se proyecten trazados de instalaciones sobre las mismas será necesario recogerlo gráficamente, reflejando la delimitación de la cueva afectada así como su estado.

5. ORDENANZAS.

Se recoge a continuación aquellos aspectos en los que la presente Innovación introduce variaciones o nuevas determinaciones sobre las que el PGOU estableció. Por tanto para aquellas tipologías que no han sufrido variaciones habrá que atenerse a lo que el PGOU establece.

5.1. Zona de Cuevas (ZC), Anexo exterior de Casa-Cueva (AC) y espacios libres privados cuevas.

Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las zonas identificadas en el Plano de Ordenación con las letras ZC, AC y los espacios grafiados en los planos de ordenación con la trama correspondiente a los Espacios Libres Privados Cuevas.

Se establecen los parámetros urbanísticos que han de tener las cuevas y sus construcciones anexas. Se trata de elementos arquitectónicos muy diferentes en los que la cueva es el elemento fundamental y el resto de elementos la complementa. El otro elemento arquitectónico esencial y que junto a los anteriores configura un todo, es el del Espacio Libre Privado (LP). Se trata de los ensanches y plazoletas que sirven de acceso y de prolongación en el exterior de los espacios privados. Son elementos de transición entre el espacio público y el espacio habitado. Es un espacio necesario, pero que ocasiones requiere de desmonte de terreno y que por tanto, cuanto mayor sea el porcentaje más se alterará el entorno.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la presente Innovación e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan los parámetros siguientes:

- a. Superficie igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
- c. Longitud de fachada igual o superior a seis metros y medio (6.50).

d. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente documento que tengan una superficie inferior a la parcela mínima, serán edificables.

En caso de segregaciones, las parcelas segregadas irán vinculadas a la tipología ZC, AC y LP.

Posición de los elementos.

El Espacio Libre Privado estará situado junto al vial o plaza que da acceso a la parcela y será el espacio que comunica el espacio público con las edificaciones habitables.

Las edificaciones anexas (AC) estarán adosadas, al menos en dos de sus lados, a los cortes verticales realizados al terreno para la construcción de la cueva. En ningún caso aparecerán como edificaciones aisladas y exentas.

Espacios Libres Privados Cuevas.

Estará libre de edificación.

Tendrá una superficie mínima de 15 m².

Se podrá inscribir en él un círculo de diámetro tres metros y medio (3.50).

La rasante de este espacio permitirá la salida del agua de lluvia por gravedad.

Este espacio podrá ser mancomunado.

Alturas.

Con el objetivo de que en el entorno de cuevas no surjan volúmenes desproporcionados, la altura del Anexo Exterior de Casa-Cueva será de la siguiente forma:

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
PB	2.75 m	3.75 m
PB+1	5.50 m	7.00 m

La altura medida desde la cara superior del forjado de cubierta en el lugar más alto de la edificación, hasta el punto más bajo de la edificación en cualquiera de sus fachadas (aunque no se trate de la fachada en la que se encuentra el forjado en el lugar más alto), bien se trate de la intersección de la edificación con el terreno, el vial o el espacio libre de acceso, nunca sobrepasará la altura máxima establecida.

Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

El frente de cueva (se entiende por frente de cueva el corte vertical que se realiza al terreno y en el que se encuentra el acceso a la cueva y las ventanas de las habitaciones cueva que dan a ese frente) cuando sea paralelo a la entrada a la plazoleta, estará situado a más de tres metros y medio (3.50) del acceso. Cuando se encuentre en el lateral de la entrada a la plazoleta, podrá estar adosado al acceso.

Las edificaciones anexas (AC) cuando sea paralelo a la entrada a la plazoleta, estará situado a más de tres metros y medio (3.50) del acceso. Cuando se encuentre en el lateral de la entrada a la plazoleta, podrá estar adosada al vial o plaza.

Porcentaje de ocupación en planta de los diferentes elementos urbanísticos

Del total de la superficie de la parcela, la ocupación en planta de los diferentes elementos que la conforman será:

Un mínimo del 10% y un máximo del 20% lo ocupará el Espacio Libre Privado (LP). Su superficie nunca será inferior a 15 m² y en el caso de ser espacios comunitarios de varias cuevas su superficie será mayor o igual a 20 m²

Entre el 70% y el 90 % estará destinado a Zona de Cuevas (ZC)

Un máximo del 15% podrá estar destinado a edificación Anexo Cueva (AC). La superficie máxima de ocupación en planta de estas edificaciones no superará los 150, 175 o 200 m² según se trate de parcelas de hasta 1000, 1500 o más m² respectivamente. Siempre se aplicará el más restrictivo del valor obtenido.

Ocupación Bajo Rasante.

No se permiten construcciones bajo rasante, tomando como referencia la rasante de la plazoleta de acceso (LP).

Edificabilidad neta.

En Zona de Cuevas (ZC), con independencia de la superficie excavada existente, la superficie excavable será como máximo del 30% de la superficie de Zona de Cuevas, de tal manera que la superficie que ya exista excavada más la que se pretende excavar no superen el 30% de la superficie de Zona de Cuevas. Para determinar la edificabilidad, la totalidad de la superficie excavada será tenida en cuenta; es decir, el 100% de la superficie útil excavada. Por tanto, en la Zona de Cuevas, la edificabilidad será de 0.30 m²/m² respecto de la superficie ocupada por ZC.

La edificabilidad de las construcciones anexas (AC) será de 1.00 m²/m² cuando se trate de una sola planta o de 1.60 m²/m² cuando se trate de dos planta, respecto de la superficie ocupada por dicha edificación anexa.

La edificabilidad total de la parcela será el resultado de aplicar los parámetros establecidos en los párrafos y apartados de la presente ordenanza.

Superficie máxima edificable de Las edificaciones anexas (AC).

Las parcelas de superficie menor o igual a 1000 m², además de cumplir el resto de parámetros, tendrán limitada la superficie máxima en planta ocupada por anexos a 150 m².

Las parcelas de superficie mayor a 1.000 m² y menor o igual a 1.500 m², además de cumplir el resto de parámetros, tendrán limitada la superficie máxima en planta ocupada por anexos a 175 m² y además.

Las parcelas de superficie mayor a 1.500 m², además de cumplir el resto de parámetros, tendrán limitada la superficie máxima en planta ocupada por anexos a 200 m².

Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

La suma de la superficie ocupada por el Espacio Libre Privado y los patios existentes, no supondrán más del 20% de la superficie de la parcela.

Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- * Locales comerciales.
- * Talleres artesanales.
- * Hospedaje.

En lo que respecta al uso de los cauces públicos existentes en el ámbito de la presente Innovación, habrá de cumplirse lo siguiente:

* Deberán de cumplirse los usos en las zonas de servidumbre y policía establecidos por los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Así mismo, en la zona de flujo preferente se atenderá a lo dispuesto en los artículos 9 y 126 bis.3 del RDPH.

* Los usos previstos en los terrenos situados en zona de flujo preferente o zona inundable deberán cumplir las limitaciones y condiciones previstas en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del RDPH, según cada caso.

Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

El Espacio Libre Privado podrá vallarse con fábrica enfoscada y pintada con cal hasta una altura de dos metros (2) respecto de la rasante de dicha plazoleta. Estarán libres de edificación al menos por uno de sus lados, que será el que permite el acceso y lo comunica con el espacio libre público (calle, plaza, etc.). Este lateral que comunica con el espacio público estará abierto o podrá cerrarse con una cancela que permita una relación visual entre espacio exterior e interior a la plazoleta.

La zona calificada como Zona de Cuevas solamente se podrá vallar en casos excepcionales y previa autorización del organismo competente del Ayuntamiento y sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar, por el titular del mismo, en caso de ser dominio público. En tal caso se ejecutará mediante fábrica enfoscada y pintada con cal hasta los cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Todos los paramentos vistos de las edificaciones incluidos los testeros, medianerías, vallado, frentes de cueva, fachada de patios, etc, tanto si dan a espacio público como a Espacio Libre Privado, Zona de Cueva, Patio, etc, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

- En todos los casos las soluciones constructivas responderán a diseños, tecnologías y materiales tradicionales, debiendo considerarse esta condición como necesaria a efectos del otorgamiento de licencia.

- En base a ello se consideran adecuadas los juegos de volúmenes regulares con cerramientos de fábrica, revestidos con mortero y acabados de cal o pintura al silicato, las cubiertas de teja árabe, los huecos de proporciones cuadradas, la austeridad o ausencia de elementos decorativos, etc. Cualquier solución contraria deberá ser expresamente justificada y aprobada.

Las chimeneas de ventilación, dado que son elementos singulares, irán construidos con las mismas soluciones constructivas que los paramentos del anexo-cueva, y vallado, tales como fábricas enfoscadas y pintadas en blanco (encaladas). Tendrán una forma tronco cónica, que mantendrá una proporciones próximas a un troco-cono de 90 cm de diámetro de base, diámetro superior de 60 cm y una altura de 120 cm. Su altura no será inferior a 100 cm.

Otras Condiciones particulares.

Si la topografía y las características del ámbito permiten la excavación de cuevas en varios niveles, la preceptiva licencia deberá presentar proyecto técnico especializado que garantice la estabilidad del conjunto.

Se prohíbe la construcción de Anexo Exterior de Casa-Cueva sobre cueva existente, ya que se pone en peligro la integridad de la cueva inferior. Esta prohibición es extensiva incluso para aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada haya calificado un espacio como Anexo Exterior de Casa-Cueva y exista una cueva debajo de dicho espacio.

Podrán autorizarse intervenciones de edificación o cercado que, respetando la estructura espacial del hábitat, resulten complementarias o necesarias para el mantenimiento del uso residencial dominante, de acuerdo con el conjunto de criterios que se desprende de las presentes normas.

Se consideran además intervenciones autorizables la excavación de nuevas cuevas en los espacios calificados como Zona de Cuevas (ZC) o las de ampliación, reforma o rehabilitación de las cuevas existentes y sus espacios complementarios, incluso la adecuación de accesos, cercas, muretes, etc.

Se considerarán como fuera de ordenación las cuevas que se desarrollen en el subsuelo de las zonas calificadas como vial o Espacio Libre (EL). No obstante sobre las mismas se podrán realizar obras de mantenimiento y reparación siempre que ello no suponga un incremento de su valor.

Dentro de la parcela, podrán autorizarse Anexos de Cueva (AC) adosados a la cueva siempre que no supongan la ocupación del sistema de accesos o de las áreas del cerro superior de cueva, cuando estos afecten a más de una cueva, o a espacios de expansión comunes a cuevas o edificaciones de distinta propiedad.

No podrán realizarse intervenciones edificatorias en zonas que no cuenten con posibilidad de acceso de vehículos sin discurrir sobre otras cuevas o sobre otras propiedades, salvo que expresamente tales accesos sean definidos por un Estudio de Detalle que cumpla el artículo 15 de la LOUA y cedidos al Ayuntamiento para su incorporación al sistema viario público o constituidas las correspondientes servidumbres.

Excepcionalmente podrá proponerse otras condiciones que habrán de justificarse en necesidades derivadas del mantenimiento de un programa funcional residencial unifamiliar, y que habrán de tramitarse mediante un Estudio de Detalle con las determinaciones establecidas en el artículo 15 de la LOUA. Por este procedimiento no podrán sin embargo plantearse operaciones de modificación de la estructura espacial del hábitat de cuevas, debiendo por tanto limitarse a ámbitos parcelarios concretos y sin plantear desajustes al marco global en el que se encuadren.

Los actos de uso del subsuelo y entre ellos los que tengan por fin la excavación de cuevas en las zonas calificadas como ZC, en terrenos de propiedad privada o los que vayan a ser realizados por los particulares en los terrenos de dominio público, requerirán licencia municipal sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del titular del dominio público.

Las licencias de excavación de cuevas se entenderán sin perjuicio de las condiciones que correspondan en relación al régimen de propiedad, al que se vinculen, si bien en situaciones presumiblemente conflictivas el Ayuntamiento podrá establecer condiciones especiales en orden a procurar el mejor tratamiento de las circunstancias concurrentes, especialmente aquellas que garanticen la ausencia de perjuicios entre las cuevas implantadas.

En aquellos casos en los que la ordenación no permita desarrollar un programa de uso por la dimensión exigua de la parcela resultante de la definición de alineaciones, o por específicas condiciones de localización de la cueva, los terrenos afectados deberán ser desarrollados conjuntamente con los colindantes, bien por acuerdo de los propietarios o mediando un procedimiento de reparto de cargas y beneficios, tramitándose en este caso el expediente correspondiente que podrá incluir la delimitación de una Unidad de Ejecución estableciendo justificadamente el ámbito, objetivos, procedimiento, sistema de actuación, aprovechamientos, plazos, etc.

Cuando a criterio municipal concurren condiciones que aconsejen la iniciativa pública en orden al mantenimiento de las singulares condiciones del hábitat, u otras circunstancias especiales incluso las relacionadas con la implantación de servicios o la funcionalidad urbana, el Ayuntamiento podrá impulsar un expediente con los contenidos del apartado anterior.

6. NORMATIVA ACUERDO COMISIÓN TERRITORIAL DEL ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

6.1. Cauces públicos.

En lo que respecta al uso de los cauces públicos existentes en el ámbito de la presente Innovación, habrá de cumplirse lo siguiente:

* Se deberá solicitar y obtener previa Autorización de este Organismo de Cuenca para todas las obras que se quieran realizar en la zona de dominio público hidráulico, conforme al artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

* La medidas correctoras propuestas, en su caso, para la gestión de los riesgos de inundación, deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 126 ter del RDPH.

Granada, 8 de agosto de 2019.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.