



## ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN

### INDICE

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### TITULO PRELIMINAR: OBJETO DE LA ORDENANZA

Artículo 1 . Objeto

#### TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2. Sujetos

Artículo 3. Clases de actuaciones urbanizadoras.

Artículo 4. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización.

Artículo 5. Urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución

Artículo 6. Proyectos de las obras públicas ordinarias

Artículo 7. Obras de urbanización complementarias a la edificación

Artículo 8. Otras actuaciones urbanizadoras

Artículo 9. Estudio de Seguridad y Salud

#### TITULO II :PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN

##### SECCIÓN I.- Procedimiento Previo

Artículo 10.- Coordinación previa

##### SECCION II.- Normas Generales de la Tramitación

Artículo 11.- Procedimiento para proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 12.- Aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias.

Artículo 13.-Procedimiento de obras de urbanización complementarias a la edificación.

Artículo 14. Otras actuaciones urbanizadoras

Artículo 15. Plazos y vigencia

#### TITULO III : REALIZACIÓN DE PROYECTOS

##### SECCIÓN I.- Contenido y normas generales del Proyecto de Urbanización

Artículo 16.- Previsiones.

Artículo 17.- Contenido técnico.

Artículo 18.- Otras previsiones.

Artículo 19.- Autorizaciones preceptivas.

Artículo 20.- Desarrollo.

Artículo 21.- Documentación.

##### SECCION II.-Documentación de Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

Artículo 22.- Documentación.

##### SECCIÓN III.- Documentación de obras de urbanización complementarias a la edificación.

Artículo 23.- Contenido

#### TITULO IV :COMPROMISOS Y GARANTIAS

Artículo 24.- Compromisos.



## **TITULO V : EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

### **SECCIÓN I.- Inicio de las obras**

**Artículo 25.-** Actuaciones previas al inicio.

### **SECCION II.- Agentes en la ejecución de la urbanización**

**Artículo 26.-** Definición

**Artículo 27.-** El promotor

**Artículo 28.-** El constructor

**Artículo 29.-** El director de obra

**Artículo 30.-** Laboratorios de control de calidad de la urbanización

**Artículo 31.-** La inspección de obra

## **TITULO VI : RECEPCIÓN DE LA URBANIZACION**

**Artículo 32.-** Recepción de las obras

**Artículo 33.-** Documentación previa a la recepción de las obras

**Artículo 34.-** Acta de recepción

**Artículo 35.-** Efectos de la recepción.

## **DISPOSICION TRANSITORIA UNICA**

## **DISPOSICIÓN FINAL UNICA**

## **ANEXO Nº 1**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El artículo 25 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone que los respectivos municipios pueden formular y aprobar Ordenanzas de Urbanización que, según artículo 24, regulen los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización.

Esta ordenanza responde, por una parte, a la necesidad de homogeneizar los procedimientos de regulación de la actividad urbanizadora, adecuándola al marco normativo vigente, evitando problemas de interpretación en la aplicación de las normas pese a los criterios de coordinación que se establezcan. Por otro lado, debe posibilitar su agilización, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes de los interesados. Asimismo se pretende mejorar la calidad de los proyectos y de las obras, facilitando también la labor de los profesionales implicados. En suma, componiendo un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos.

Esta Ordenanza Municipal se estructura en seis títulos, y consta de 34 artículos, una disposición transitoria y una disposición final.

El título I, titulado Disposiciones generales, determina las actuaciones que requieren la presentación de proyectos técnicos, diferenciando de las que, por su naturaleza o menor entidad técnica, sólo se exigen parte de los documentos de un proyecto que se enumeran. Define las distintas clases de actuaciones urbanizadoras: de urbanización, de obras



ordinarias de urbanización, de obras publicas ordinarias, de obras de urbanización complementarias a la edificación y otras actuaciones urbanizadoras.

En el título II, Procedimientos de tramitación de licencias, se incluye los criterios de coordinación previa y los procedimientos completos de tramitación de las distintas clases de actuaciones urbanizadoras. En las distintas modalidades se establecen el plazo para la aprobación o otorgamiento de la licencia.

En el título III, Contenido de los Proyectos, se incluye la documentación que debe contener las distintas clases de obras de urbanización regulándose los contenidos de las que requieren proyecto completo, conforme al art. 98 de la L.O.U.A. de las que aquellas que por entidad exigen para su definición una documentación técnica simplificada. El ANEXO I establece de manera pormenorizada la estructura y partes del Proyecto de Urbanización.

En el título IV, Compromisos y Garantías. Se establece, con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar del promotor, la constitución de garantías tanto para la obra de urbanización interior como para otras cargas derivadas del planeamiento.

En el título V, Ejecución de la Urbanización, desarrolla las actuaciones previas al inicio de las obras y enumera para los distintos agentes que intervienen en el proceso las obligaciones que corresponden a cada uno de ellos, delimitándose su ámbito de actuación.

En el título VI, Recepción de la Urbanización, regula el procedimiento de recepción, una vez terminadas las obras, requiriéndose la aportación de documentación sobre la verificación y conformidad de empresas suministradoras y responsables técnicos al inicio del procedimiento establecido por la Ley.

Por último, se ha incorporado una disposición transitoria que posibilita la no aplicación de esta ordenanza a las solicitudes de licencia que se encuentren en tramite a la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza.

## **TITULO PRELIMINAR**

### **OBJETO DE LA ORDENANZA**

#### **Artículo 1 . Objeto**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente Ordenanza tiene por objeto el establecimiento de las normas reguladoras de los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización.

2. La Ordenanza, que también desarrolla las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, se apoya también en las disposiciones específicas de la legislación de Régimen Local, así como en la legislación urbanística general y en las Normas sectoriales reguladoras de los distintos servicios de interés público.



## TITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 2.** Sujetos

1. Sin perjuicio de las atribuciones conferidas a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura la aprobación de los distintos proyectos técnicos de actuaciones urbanizadoras corresponderá a los órganos previstos en la Ley de Bases de Régimen Local y en los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

2. Toda obra urbanizadora estará sometida al control urbanístico municipal, según la normativa aplicable en cada supuesto y de conformidad con lo establecido en los artículos 169 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Asimismo estarán sujetas a obtención de licencia municipal las obras promovidas por la Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, todo ello sin perjuicio de las limitaciones y excepciones contenidas en el articulado de la legislación estatal o autonómica.

#### **Artículo 3.** Clases de actuaciones urbanizadoras.

1. La ejecución material del proceso urbanizador del municipio y de las previsiones al respecto del Plan General (y de sus instrumentos de desarrollo) se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De obras publicas ordinarias.
- d) Obras de urbanización complementarias a la edificación.
- e) Otras actuaciones urbanizadoras.

2. El proyecto técnico, suscrito por técnico o técnicos competentes y visado por el o los Colegios Oficiales correspondientes, comprende el conjunto de documentos que define actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto y ajustados a las prescripciones establecidas en esta ordenanza, normativa urbanística aplicable y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

3. La ordenanza determina la documentación (y su contenido) correspondiente a las distintas clases de proyectos y especifica aquellas actuaciones que, por su menor entidad técnica e impacto urbanístico, permitan la presentación de documentación simplificada.

4. El proyecto técnico, una vez aprobado o concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

5. Todos los documentos sobre los que ha recaído acuerdo de aprobación serán diligenciados por la persona que por si o por delegación, ostente las funciones de fe pública de los actos y acuerdos del órgano que adopte la aprobación.

#### **Artículo 4.** Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica íntegramente



el conjunto de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento. En concreto las determinaciones previstas en el Plan General para el suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución, Planes de sectorización ya ordenados, los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a viario secundario y espacios públicos libres.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que desarrollen y ejecuten.

3. Cuando los Proyectos de Urbanización vengan referidos a más de una Unidad de Ejecución se aportará además separata con documentación escrita y gráfica completa correspondiente a cada unidad, de forma que sean funcionalmente autónomas. Especialmente deben quedar desglosados el documento de planos y las mediciones de las diferentes unidades de obra valoradas así como el presupuesto general para posibilitar su contratación y ejecución de forma independiente.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán formando parte de los mismos pero de forma que resulten medibles y valorables independientemente del resto de partidas, aquellas obras que, estando incluidas en los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas de la zona en que se encuentren, resulten de obligatoria ejecución simultánea a las de la Unidad de Ejecución, para garantizar su funcionalidad y aquellas otras cuya ejecución corresponda a la Unidad de Ejecución según Convenio Urbanístico o Plan General.

5. Simultáneamente al Proyecto de Urbanización de una Unidad de Ejecución podrán tramitarse los subproyectos correspondientes a obras a realizar incluidas en los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas de la Zona en que se encuentren, cuya ejecución material sea asumida por los propietarios como método de asunción de las cargas externas previstas en los correspondientes Planes Especiales de Infraestructuras Básicas. Los importes de las obras previstas no podrán superar las previsiones de éste.

6. También podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras de urbanización que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación. Éstos se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización y especificarán en cada caso su objeto u objetos específicos.

7. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones de dicho planeamiento, sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras, ni en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Cuando las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras, supongan una alteración sobre la ordenación o régimen del suelo o de la edificación, deberá tenerse en cuenta la preceptiva necesidad de aprobación, previa o simultánea, de la correspondiente modificación del Planeamiento vigente.

8. El proyecto será redactado de modo que permita a otras personas distintas del autor, la dirección y ejecución de las obras. Las obras estarán plenamente definidas en cada una de sus partes, de manera que mediante lo descrito en memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto pueda realizarse su ejecución, medición y valoración, sin necesidad de instrucciones complementarias.



**Artículo 5.** Urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución.

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el art. 54.3 y 55 de la LOUA, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2. A tales efectos, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente, esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por las siguientes obras: Explanación y sub-base de la red viaria.

3. El resto de obras y servicios urbanísticos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación, si bien será necesario informar sobre la previsibilidad de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

**Artículo 6.** Proyectos de las obras públicas ordinarias.

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
- b) La ejecución de obras por la Administración que no estén previstas en el planeamiento urbanístico ni se hayan incluido en unidades de ejecución.

**Artículo 7.** Obras de urbanización complementarias a la edificación.

Son aquéllas obras que tienen por objeto, en suelo urbano consolidado, la realización de las obras necesarias y preceptivas para la reparación, renovación o mejora de obras o servicios existentes refiriéndose a calas, canalizaciones, acometidas, vados de vehículos y peatones, hidrantes, tendidos aéreos, la reconstrucción de aceras, refuerzo de pavimento de calzadas y, en general, todos aquellos trabajos que afecten a las vías y espacios públicos municipales en el suelo de esta categoría.

**Artículo 8.** Otras actuaciones urbanizadoras.

Son aquellas obras que tienen por objeto la adaptación de la vía pública a nuevas necesidades y usos, tanto en el suelo como en el subsuelo o vuelo del dominio público.

**Artículo 9.** Estudio de Seguridad y Salud.

En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, de deberá aportar, en los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico, y previamente al otorgamiento de la licencia, un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, visado por el colegio profesional correspondiente, que será requisito para la expedición de licencia municipal y demás autorizaciones.



## TITULO II

### PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN

#### SECCIÓN I.- Procedimiento Previo

##### **Artículo 10.-** Coordinación previa .

1. Con objeto de que, desde el principio del desarrollo urbanístico, las determinaciones iniciales del planeamiento permitan la aplicación positiva de los principios funcionales y constructivos que se van a exigir en los proyectos y en las obras de urbanización se podrá constituir una Comisión Técnica que, presidida por el Gerente Municipal de Urbanismo (o persona en quien delegue) estará compuesta por técnicos de los Servicios de Planeamiento y de Proyectos y Obras, invitando a formar parte de la misma a técnicos de las Áreas de Tráfico y de Parques y Jardines.

2. La aprobación de cualquier documento de planeamiento (de los citados en el Art. 4.1) deberá contar, en su caso, con informe favorable de dicha Comisión Técnica.

3. En dicho informe, aparte de constar la conformidad (si procede) con las determinaciones del documento de planeamiento, se indicarán las directrices que se consideren necesarias para ser tenidas en cuenta en el posterior Proyecto de Urbanización.

4. El contenido de dicho informe se incluirá en la aprobación definitiva del documento previo de Planeamiento, y tendrá carácter vinculante para los Servicios Municipales que hayan de informar posteriormente el correspondiente Proyecto de Urbanización.

5. El instrumento de planeamiento previo que se desarrolle mediante el Proyecto de Urbanización deberá tener nivel de definición equivalente a anteproyecto de urbanización.

#### SECCION II.- Normas Generales de la Tramitación

##### **Artículo 11.-** Procedimiento para proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización a que se refiere el artículo 3.a) de esta Ordenanza se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido en la misma. Para proceder a la tramitación de un Proyecto de Urbanización se deberá presentar en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura la siguiente documentación:
  - Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo.
  - Proyecto de Urbanización visado por duplicado que comprenda la documentación recogida en el Anexo I de la presente ordenanza, que se estructura en proyectos parciales específicos, de los cuales los correspondientes a obras de instalación de los servicios públicos deben disponer de la conformidad técnica de las compañías suministradoras sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos. En caso de que haya de ser requerido informe preceptivo legalmente de otras administraciones públicas deberán presentarse tantos ejemplares como sean necesarios.



- Las actuaciones básicas del procedimiento para la tramitación de Proyectos de Urbanización, una vez recibida la solicitud con la documentación requerida en el artículo anterior, serán las siguientes:
  - a) Remisión de la documentación al Departamento de Proyectos y Obras competente para que proceda a emitir informe técnico y jurídico en atención al objeto u objetos específicos de las obras proyectadas y adecuación a la normativa urbanística aplicable, requiriéndose para ello, en caso necesario, los preceptivos informes técnicos.
  - b) En caso de existir defectos documentales o de fondo subsanables se requerirá al solicitante para que los rectifique y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se le señale.
  - c) Aprobado inicialmente el proyecto por el órgano competente se someterá a información pública mediante anuncio que a tal efecto se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la Provincia. En todo caso será preceptiva la notificación individual a los propietarios de terrenos afectados.
  - d) Durante un plazo de veinte días contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular las alegaciones que a su derecho convengan. También podrán formularse alegaciones por quienes no sean propietarios afectados, durante el plazo de veinte días contados desde la publicación del anuncio.
  - e) Transcurridos los plazos de alegaciones señalados anteriormente, se elevarán las actuaciones al órgano competente para su aprobación definitiva con las modificaciones que resulten pertinentes. Dicho acuerdo se publicará en el BOP y notificará a los propietarios e interesados que hubieran comparecido en el procedimiento.
- 2. La tramitación de los proyectos de urbanización de carácter parcial, es decir los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización y los subproyectos de cargas zonales que se tramiten independientemente de los Proyectos de Urbanización no exigirá información pública.
- 3. Los Proyectos de Urbanización podrán redactarse simultáneamente con el documento del Planeamiento que llevan a la práctica, pero sus aprobaciones iniciales y definitivas estarán condicionadas, respectivamente, a las aprobaciones iniciales y definitivas del plan o instrumento que constituyan su base.
- 4.- Las modificaciones de los proyectos de urbanización que tengan carácter sustancial, es decir, las que afecten a características básicas del proyecto inicial, o incidencias en el uso de los espacios públicos, se aprobarán con el mismo procedimiento seguido para el proyecto de urbanización. Las demás modificaciones sólo requerirán un único acto de aprobación por el órgano competente que será el que otorgue la aprobación definitiva.

**Artículo 12.-** Aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias.

La aprobación de los proyectos de obras públicas ordinarias no estará sujeta a licencia cuando corresponda a la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura y se regularán por lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. No obstante cuando se promovieran por una Administración





Pública distinta de la Municipal, se habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 170 de la LOUA.

**Artículo 13.-** Procedimiento de aprobación de obras de urbanización complementarias a la edificación.

1. Los peticionarios de licencias de obras en edificios tanto de nueva edificación como de rehabilitación, acondicionamiento, sustitución, ampliación o reconstrucción definidas en las vigentes Normas Urbanísticas, que impliquen obras o instalaciones a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales deberán presentar, al solicitar la licencia, la documentación técnica, en separata independiente, de las obras necesarias y preceptivas que se señalan en el artículo 7 de esta ordenanza. Las acometidas de instalación para los servicios tanto municipales como no municipales deberán contar con la conformidad de la empresa titular del servicio. En el caso de que tales acometidas no fueran necesarias, el solicitante deberá declarar expresamente esta circunstancia, justificándolo debidamente.

2. Podrán tramitarse independientemente, y con anticipación de la solicitud de la licencia de edificación, las obras de urbanización previstas en el artículo 7 de esta ordenanza, cuando, previa solicitud del interesado y a juicio del Departamento competente, se garantizara y asegurara la coordinación y compatibilidad posterior de éstas con las de edificación, aprobándose a tal efecto las actuaciones para que el titular pueda iniciar su ejecución.

**Artículo 14.** Otras actuaciones urbanizadoras.

Cuando las actuaciones urbanizadoras se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, además de las autorizaciones y concesiones que sean pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. Estas actuaciones se regulan por la Ordenanza General de Obras y Servicios.

**Artículo 15.** Plazos y vigencia.

1. Los Proyectos de Urbanización serán aprobados inicialmente en el plazo máximo de 3 meses, a contar desde el día siguiente al de la presentación de la documentación completa del mismo en el Registro. El plazo de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización será de tres meses desde su aprobación inicial. La orden o el requerimiento de la subsanación de defectos o deficiencias observadas o la omisión de un algún trámite suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre aprobación inicial o definitiva. No obstante transcurridos estos plazos sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la aprobación. Estos plazos máximos se refieren única y exclusivamente al tiempo transcurrido desde la referida solicitud hasta la aprobación definitiva, siempre con independencia del plazo de concesión de la autorización de inicio de la obra emitida por el Departamento.

2. Los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización serán aprobados en el plazo máximo de tres meses desde el día siguiente al de la presentación completa del mismo en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, aplazándose su aprobación para la subsanación de deficiencias técnicas apreciadas.

3. Las licencias urbanísticas de edificación con obras complementarias de urbanización se iniciará mediante solicitud e impreso normalizado que incorporará la documentación que la presente ordenanza establece. La resolución expresa deberá



notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo se interrumpirá si no reúne los requisitos señalados en la legislación vigente o si la documentación está incompleta, en cuyo caso se requerirá al interesado para subsanarla, con la advertencia de que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de su solicitud.

4. Respecto a las obras de urbanización previstas en el artículo 7 de esta ordenanza y tramitadas desvinculadas de las licencias de obras de edificación, el acuerdo de aprobación se notificará en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la presentación de la solicitud, en debida forma, en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

5. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

6. La eficacia temporal y caducidad de la licencia se regula por el art 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. Transcurridos los plazos señalados en este artículo, sin que se haya notificado resolución expresa a los interesados, se entenderá denegada la aprobación.

### **TITULO III**

## **REALIZACIÓN DE PROYECTOS**

### **SECCIÓN I.- Contenido y normas generales del Proyecto de Urbanización**

#### **Artículo 16.-** Previsiones.

De conformidad con el artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía los proyectos de urbanización definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento.

#### **Artículo 17.-** Contenido técnico.

1. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos (que se desarrollarán en proyectos parciales específicos):

- Red viaria y tráfico.
- Abastecimiento y distribución de agua.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía y telecomunicaciones
- Obras de ajardinamiento y arbolado (así como amueblamiento urbano) de parques y jardines y vías públicas.
- Otros (ver Art. 18). (Uno por cada servicio).

2. Siempre que se prevean en un instrumento de planeamiento, que defina y concrete el estándar de nuevos servicios urbanísticos, no mencionados, con criterios de sostenibilidad, mejora medio ambiental y de calidad, se incorporara en los proyectos de urbanización regulando las condiciones técnicas exigibles.



3. Cuando algunos de los servicios a que se refiere el apartado anterior estuvieran ya establecidos con anterioridad, su previsión podrá excluirse, siempre que las circunstancias aludidas sean objeto de la justificación pertinente.

4. El ámbito territorial concreto de cada proyecto de urbanización será decidido por la administración municipal que tendrá en cuenta las conexiones exteriores de viario y servicio, previsiones de cargas zonales y de programación de las obras en función de sus repercusiones sobre el tráfico y verificarán que estos tienen suficiente dotación o capacidad técnica, conforme a lo establecido en el Plan General.

Los proyectos de Urbanización recogerán la condición de que los servicios de Infraestructura Urbana (abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje, distribución eléctrica, telefonía, gas, etc.) se dimensionen teniendo en cuenta la incidencia de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en el cálculo de las redes del sector en estudio.

#### **Artículo 18.-** Otras previsiones.

Deberán también incluirse en el Proyecto de urbanización aquellos servicios cuyo establecimiento se considere previsible, tales como gas, red de cable, galerías de servicios y cualesquiera otros de carácter similar, cuando su instalación haya de llevarse a efecto dentro de los 5 años siguientes a la recepción de las obras.

#### **Artículo 19.-** Autorizaciones preceptivas.

1.- Cuando la instalación de los servicios, cuya implantación se pretenda así como de otras obras proyectadas, esté condicionada a autorizaciones de entidades u organismos distintos de los competentes en la aprobación del Proyecto, se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u organismo interesados.

2.- Será preceptivo un informe favorable de la Compañía Suministradora correspondiente para cada proyecto individual de cada servicio de infraestructura urbana, en donde se garantizará, en su caso, además del suministro, las especificaciones de cada Compañía Suministradora en cuanto a materiales a emplear y detalles constructivos.

#### **Artículo 20.-** Desarrollo.

El desarrollo de las previsiones del proyecto de urbanización, en relación a cada uno de los servicios a que se refiere este capítulo, se llevará a efecto en la forma y condiciones previstas en esta Ordenanza.

#### **Artículo 21.-** Documentación.

1. La documentación completa de un Proyecto de Urbanización tendrá en las siguientes partes:

- a.- Memoria-resumen general del proyecto.
- b.- Información previa (urbanística, cartográfica y geotécnica).
- c.- Proyectos específicos.
- d.- Estudio de Seguridad y Salud.

2. De conformidad con el artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cada uno de los Proyectos Específicos estará constituido por:



- Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las obras
- Planos
- Pliego de condiciones de las obras y servicios
- Presupuesto: mediciones, cuadro de precios y presupuestos.

En el anexo nº 1 se incorpora una Guía para la redacción de Proyecto de Urbanización.

## **SECCION II.- Documentación de Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización**

### **Artículo 22.- Documentación.**

El Proyecto de obras ordinarias de urbanización deberá contemplar, como mínimo, las infraestructuras y obras que refiere el art. 17 de esta ordenanza para el Proyecto de Urbanización, si bien cuando algunos de los servicios a que se refiere éste estuvieran ya establecidos con anterioridad, su previsión podrá excluirse, siempre que las circunstancias aludidas sean objeto de la justificación pertinente.

La documentación lleva el mismo contenido y estructura que se establece en la Sección anterior para el Proyecto de Urbanización.

## **SECCIÓN III.- Documentación de obras de urbanización complementarias a la edificación.**

### **Artículo 23.- Contenido**

1.- La documentación técnica que acompaña la solicitud de las licencias de aquellas actuaciones definidas en el artículo 7 de esta ordenanza, se abrevia al tener una incidencia menor en el entorno urbanístico.

2.- Deberá contener:

1. Nombre y apellidos o razón social del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
2. Memoria descriptiva en la que se indicarán las razones que justifiquen la necesidad de ejecución de las obras, así como una descripción de las mismas.
3. Documento que exprese la conformidad de cada una de las compañías de las acometidas o injertos a sus redes.
4. Planos de trazado en planta de las diferentes canalizaciones y actuación en pavimentos, representado sobre cartografía a 1:500, así como cuantos detalles sean necesarios para la definición completa de la obra.
5. Tipología de los pavimentos y elementos urbanísticos afectados.
6. Estudio (o Estudio básico) de Seguridad y Salud.
7. Duración estimada y programa de ejecución de la obra.
8. Presupuesto que refleje el coste de la obra, valorada de acuerdo con los precios incluidos en el Cuadro de Precios vigente en el Ayuntamiento.



## **TITULO IV**

### **COMPROMISOS Y GARANTIAS**

#### **Artículo 24.-** Compromisos.

El coste de ejecución de las obras de urbanización pendiente de ejecutar que corresponda abonar a los propietarios afectados, deberá estar suficientemente garantizado antes de la concesión de la licencia de edificación.

Cuando dichas obras se encuentren incluidas en una unidad de ejecución las cantidades a avalar se podrán fijar en el 25% del porcentaje o cuota que suponga el techo edificable que tenga asignada la parcela para la que se solicita licencia, en relación con el total de la unidad, aplicado a las obras de urbanización pendientes.

Para la aplicación del porcentaje de garantías señalado en el párrafo anterior es preciso que concurran los siguientes requisitos:

- Se aporte a la Administración el contrato de obras de urbanización de la unidad de ejecución, así como planigrama de la ejecución de las obras de donde que a la terminación de la edificación la parcela tendrá la condición de solar. El cumplimiento de los plazos recogidos en el planigrama se podrá establecer como condicionante de la eficacia de la licencia de edificación.
- En el caso de desarrollarse la unidad por el sistema de compensación el promotor del expediente deberá acreditar estar al corriente de las obligaciones de la Junta de Compensación.

En todos los casos, antes de la obtención de la licencia de primera ocupación deberán estar ejecutadas las obras de urbanización aprobadas o quedar garantizado el 100% de lo que reste por ejecutar.

## **TITULO V**

### **EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

#### **SECCIÓN I.- Inicio de las obras**

#### **Artículo 25.-** Actuaciones previas al inicio.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes y siempre que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

En el plazo máximo de tres meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva ó, en su caso, la autorización del inicio de las obras de urbanización, deberá el promotor comunicar su intención de iniciarlas y constituir las garantías exigidas y un deposito por el importe que corresponda según lo establecido en la Ordenanza Municipal



que resulte de aplicación, en concepto de control de calidad, para la realización de los ensayos correspondientes.

Autorizado el comienzo de una obra de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con una antelación mínima de quince días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de Comprobación del Replanteo para que al acto asista el facultativo designado por el Ayuntamiento. El plazo para la ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente y lo dispuesto en la presente Ordenanza.

## **SECCION II.- Agentes en la ejecución de la urbanización**

### **Artículo 26.- Definición.**

Son agentes de la urbanización todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la urbanización.

### **Artículo 27.- El promotor.**

1. En el Sistema de Compensación, de iniciativa privada, será considerado promotor el agente urbanizador o el conjunto de los propietarios de suelo comprendidos en una unidad de ejecución, constituidos en Junta de Compensación, que, decide, impulsa, programa y financia, la obra urbanización para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. Mientras que en el sistema de Cooperación será urbanizador la administración actuante, con financiación de los propietarios.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre la unidad de ejecución la titularidad de un derecho que le faculte para urbanizar en ella.
- b) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- c) Suscribir los compromisos, garantías y seguros previstos en esta ordenanza.
- d) Designar al coordinador de seguridad y salud de proyecto y ejecución de obra de acuerdo con el R. D. 1627/ 1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, así como otras obligaciones que establezca la L.P.R.L. y R.D. 1627/1997.
- e) Entregar a la administración municipal y/o Entidad de Conservación, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.
- f) Conservar en buen estado la urbanización mediante un adecuado uso y mantenimiento, sufragando los costes de explotación de los servicios para la habitabilidad de las viviendas con licencia de Primera Ocupación, hasta la recepción de las obras.
- g) Cuidar en los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación que las interferencias que se produzcan entre ambas no pueda dar lugar a deterioros en la obra urbanizadora.



h) Remitir a la administración municipal información del estado real de las obras de urbanización.

**Artículo 28.-** El constructor.

1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el urbanizador, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

2. Deberá tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor (clasificación).

3. Está obligado a la elaboración y cumplimiento de las disposiciones del Plan de Seguridad.

**Artículo 29.-** El director de obra.

1.- El cometido fundamental de la Dirección Facultativa de una obra es dirigir correctamente la ejecución de la misma ateniéndose al proyecto y demás autorizaciones preceptivas y contribuyendo a lograr la calidad establecida en sus documentos y en la normativa vigente para asegurar su adecuación al fin propuesto.

2.- La Dirección Facultativa estará constituida por un Director Técnico y un equipo.

- El Director Técnico deberá estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante, que vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.
- La Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura podrá exigir de forma motivada (en función de las peculiaridades técnicas de cada obra) que del equipo de la Dirección Facultativa formen parte personas que están en posesión de titulaciones profesionales adecuadas a dichas peculiaridades.

3.- Las facultades de la Dirección Facultativa son, sin carácter limitativo, las siguientes:

- a) Verificar y suscribir el replanteo de las obras, que será también comprobado por la inspección municipal.
- b) Controlar totalmente la ejecución de la obra, exigiendo que el Contratista cumpla las condiciones del contrato, mediante los oportunos continuos controles de calidad, inspeccionando los materiales a emplear y condiciones de ejecución de las unidades de obra.
- c) Resolver todas las cuestiones técnicas que surjan en cuanto a la interpretación del proyecto, condiciones de materiales y ejecución de unidades de obra, y la consiguiente expedición de ordenes complementarias, gráficas o escritas, para el desarrollo del mismo.
- d) Cuidar que la ejecución de la obra se realice con estricta sujeción al proyecto aprobado, o modificaciones debidamente autorizadas, y el cumplimiento de las



especificaciones y condiciones de ejecución de la implantación de servicios urbanísticos, pruebas parciales y totales, puesta en marcha y del equilibrado de cada subsistema de la instalación y del conjunto verificado las conformidades de las Compañías suministradoras y Departamentos Municipales, de acuerdo con la oportuna instrucción técnica o normativa.

- e) Controlar las instalaciones provisionales, medios auxiliares de construcción y sistemas de protección, exigiendo el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre Seguridad y Salud.
- f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- g) Acreditar al Contratista las obras realizadas, mediante las Certificaciones de Obra y conforme a los documentos del contrato.
- h) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- i) Autorizar y establecer la ocupación de los terrenos requeridos para la ejecución del proceso edificatorio simultáneo a la urbanización.

**Artículo 30.-** Laboratorios de control de calidad de la urbanización.

Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la urbanización los designados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

**Artículo 31.-** La inspección de obra.

1.- La inspección de la obra controla que su ejecución se adecua al proyecto aprobado y el cumplimiento de la normativa urbanística y técnica aplicable para el buen fin propuesto.

2.- La inspección de la obra se llevará a cabo por personal técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura.

3.- Serán funciones de la inspección:

- Control geométrico de las obras.
- Control cualitativo de la calidad de materiales y puesta en obra en base a la normativa vigente y proyecto aprobado.
- Verificación de prescripciones y las conformidades de Compañías de Servicios, departamentos municipales y otras administraciones sobre la obra ejecutada.
- Control de planos de la liquidación final de obras.

4.- Además, en caso de ejecución simultánea de urbanización y edificación, controlará, en evitación de deterioros de esta última, los procedimientos de la ejecución, informando finalmente de su estado antes de la licencia de primera ocupación.





## **TITULO VI**

### **RECEPCIÓN DE LA URBANIZACION**

#### **Artículo 32.-** Recepción de las obras.

Toda obra de urbanización que haya sido objeto de un proyecto aprobado o autorizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura debe ser recibida a su terminación.

Las obras de urbanización no podrán ser recibidas hasta que la totalidad de las mismas haya sido ejecutada, salvo en los casos en que expresamente en la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento, que autorice su ejecución por fases autónomas. En este caso la fase a recibir deberá estar totalmente ejecutada. No se podrán recibir servicios urbanísticos independientes de forma aislada.

En el caso de edificaciones que pudieran haberse ejecutado simultáneamente a una fase autónoma de la urbanización, se podrán, siempre que estas obras de edificación tengan todos los servicios necesarios, (fase de urbanización acabada), arbitrar una certificación de las obras de urbanización que habilite la ocupación de las mismas, no significando este certificado la aceptación de las obras de la urbanización y siendo de cuenta del promotor de las obras de urbanización el coste del mantenimiento y explotación de los servicios para la habitabilidad de las edificaciones hasta la recepción completa de la urbanización.

Las obras de urbanización podrán ser recibidas, cuando la totalidad de las mismas, o de una fase completa, hayan sido ejecutadas, y se cuente con los informes técnicos necesarios y favorables para ello.

Hasta que no se produzca la recepción de las obras la conservación de la urbanización corresponderá a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

#### **Artículo 33.-** Documentación previa a la recepción de las obras .

Previamente a la recepción de las obras el promotor de las mismas deberá aportar:

1. Certificados final de obra de los Directores Técnicos de las obras.
2. Planos definitivos de las obras o planos de liquidación debidamente suscritos por los Directores de las Obras y visados por el o los Colegios Profesionales correspondientes. Estos planos reflejaran cualquier variación existente en las obras.
3. Ensayos de control de calidad de las obras de acuerdo al plan de control del proyecto aprobado, certificados por laboratorio homologado.
4. Certificado de conformidad de la instalación de red de agua y saneamiento de EMASA y, en su caso, del Servicio de Bomberos de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.
5. Escrito de la Compañía Suministradora dando conformidad a la instalación de energía realizada.
6. Autorización administrativa y Acta de puesta en marcha de la Consejería de Industria de las instalaciones de electrificación.
7. Certificado de Ingeniero o Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones de que las instalaciones de comunicaciones cumple con la normativa vigente.
8. Autorización de la Consejería de Industria de puesta en servicio de las instalación de alumbrado público.



9. Contrato con la Cía. Suministradora del fluido eléctrico del alumbrados público y autorización al Excmo. Ayuntamiento para el cambio de titularidad del mismo, debiéndose entregar instalación de alumbrado con la acometida y contadores instalados.
10. Se adjuntará la solución definitiva de regulación de tráfico de acuerdo a las condiciones que se impongan por el Area de Trafico.
11. Se aportará certificado de inspección del órgano titular competente a la revisión de la instalación de gas, si se hubiese construido y la licencia de apertura.
12. Se facilitará, cuando proceda, las especificaciones, instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes.

En caso que se solicite un informe para habilitar la ocupación de viviendas la documentación a presentar será la indicada para la recepción de las obras, extendido tan solo a la parte de obra ejecutada, o fase autónoma de la Urbanización.

#### **Artículo 34.- Acta de recepción.**

La recepción de las obras de urbanización se realizará en la forma determinada por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones que la desarrollen reglamentariamente.

Cuando se trate de obras de urbanización accesorias a una edificación no incluidas en una unidad de ejecución y que hayan sido objeto de autorización, con carácter previo a la licencia de 1ª ocupación se deberá emitir informe favorable por el Departamento Municipal correspondiente que constate que las obras ejecutadas se adecuan al proyecto presentado.

#### **Artículo 35.- Efectos de la recepción.**

A partir de la fecha de recepción de las obras por el Excmo. Ayuntamiento, se dispondrá de un año de garantía de las mismas, transcurrido el mismo, si no se hubiese producido notificación de deficiencias a subsanar por el promotor, (o contratistas si fuese el promotor el Ayuntamiento), procederá la devolución de la fianza previa petición al efecto.

Atendiendo a circunstancias especiales de la naturaleza o complejidad de las obras, el plazo indicado de un año, podrá ser aumentado por el Ayuntamiento, haciéndose constar así en la concesión de la licencia de obras de Urbanización ( o en el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares si fuese el promotor el Ayuntamiento). Si la obra se arruinase con posterioridad a la expiración del plazo de garantía, el promotor responderá de los daños y perjuicios de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNICA**

Los Proyectos de Urbanización que estuvieran en tramitación en el momento de la aprobación de esta Ordenanza se ajustarán al procedimiento vigente en el momento de su solicitud.

#### **DISPOSICIÓN FINAL UNICA**

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y



transcurrido el plazo de quince días hábiles a partir del día siguiente a la recepción de la comunicación del acuerdo de aprobación definitiva por la Administración del Estado y la Comunidad Autónoma.

## **ANEXO I**

### **PROYECTOS DE URBANIZACION**

#### **A.- MEMORIA – RESUMEN GENERAL**

La memoria-resumen general del proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Antecedentes administrativos
2. Situación actual y características urbanísticas.
3. Justificación de las soluciones adoptadas.
4. Descripción del proyecto.
  - Planeamiento urbanístico.
  - Cartografía y Topografía.
  - Geología y procedencia de materiales
  - Climatología, hidrología e hidrogeología
  - Geotecnia
  - Organización viaria e integración urbana.
  - Replanteo
  - Redes de servicios y conexiones
  - Situaciones provisionales
  - Estudio ambiental y medidas correctoras
  - Coordinación con otros organismos y empresas suministradoras.
  - Expropiaciones y ocupaciones temporales.
  - Plan de obras
  - Justificación de precios
  - Plan de Control de Calidad
  - Estudio de Seguridad y Salud
  - Procedimiento de revisión de precios, si procede.
5. Presupuesto
6. Documentos que integra el proyecto.

#### **Ficha de características del proyecto**

- Superficie total, superficie de parcelas edificables y no edificables desglosadas por usos, número de viviendas.
- Superficie de viario rodado, para tráfico mixto, de aceras y de viales peatonales.
- Datos fundamentales de las diferentes instalaciones y servicios:
  - Abastecimiento y distribución de agua domiciliaria: longitudes de tuberías según diámetro e hidrantes contra incendios.
  - Red de riego: longitud de tuberías según diámetro.
  - Saneamiento y alcantarillado: número de pozos y tuberías según diámetros.
  - Suministro y distribución de energía eléctrica: longitud de red de media y baja tensión con expresión de longitudes parciales de cada conducto y tipo de cable, así como los centros de transformación y características.



- Alumbrado público: longitud y diámetro de canalizaciones, número de cuadros, arquetas y báculos, según altura y potencia.
- Telefonía y telecomunicaciones: longitudes de conductos y número de arquetas.
- Gas: longitudes de conductos y diámetros.
- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como amueblamiento urbano.

## **B.- INFORMACIÓN PREVIA**

### **a) Información urbanística**

Se hará referencia al documento de Planeamiento a cuyo desarrollo atiende el Proyecto de Urbanización.

### **b) Información cartográfica**

Los requisitos que han de cumplir los levantamientos topográficos que sirvan de base para la redacción de proyectos de urbanización son los siguientes:

- Los levantamientos topográficos deberán estar referidos a la Red. Local de Coordenadas que la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura establezca.
- La precisión exigida será, como mínimo, la de un plano a escala 1/1000 en donde en planimetría la posición del 100% de los puntos bien definidos no diferirán de la verdadera posición en mas de 0,20 metros. En Altimetría las cotas del 100% de los puntos bien definidos no diferirán en mas de 0,25 m. de su verdadera cota.
- El Levantamiento deberá reflejar todos los detalles que sean representables en su exacta posición y verdadera forma en una edición en papel a escala 1/1.000, siendo necesaria la identificación inequívoca de los elementos del plano gracias a su representación grafica (color, estilo de línea, grosor), ó mediante textos identificativos. También se representa con simbología elementos puntuales: Postes, farolas, semáforos. La altimetría se representa en zona urbana y poco relieve por puntos acotados, en el resto del territorio por puntos acotados y curvas de nivel de equidistancia 1 metros y maestras cada 5 metros.
- El levantamiento topográfico debe cubrir la totalidad del ámbito del Proyecto de Urbanización y fuera del mismo las referencias físicas suficientes que aseguren la correcta conexión con el resto de la ciudad.
- El plano topográfico realizado deberá presentarse en formato papel a escala 1/1.000 ó superior y en soporte informático en formato de Microstation ó en Autocad, la información grafiada en el plano en formato papel debe ser exactamente la misma que la del plano en soporte informático.
- El plano topográfico en soporte papel debe estar realizado por técnico competente debidamente visado y firmado, exponiendo de forma muy clara los siguientes datos:



- Fecha de realización
- Nombre del Proyecto de Urbanización
- Ubicación
- Escala

### **c) Información geológica y geotécnica**

La Geología aportará la información necesaria para la caracterización y el conocimiento de los materiales presentes en el subsuelo de la urbanización y con ello servir de base a los estudios de análisis y cálculos en los que intervengan las características geológicas de estos materiales. Y, mediante la información geotécnica, la estratigrafía, los perfiles geotécnicos y la caracterización geotécnica de los materiales existentes en el subsuelo permitirá diseñar correctamente todas las obras.

Se presentarán las principales características geológicas de la zona objeto de estudio:

- Litología de los materiales atravesados
- Disposición estructural
- Aspectos geomorfológicos generales y con especial incidencia en la traza viaria.
- Hidrogeología de la zona.

El contenido del estudio geotécnico abarcará:

- Descripción de los trabajos realizados (prospecciones, ensayos, ...)
- Caracterización de materiales encontrados.
- Nivel freático.
- Caracterización de la explanada y diseño de firmes.
- Estudio de laderas, desmontes y rellenos.
- Estructuras de contención y estabilización de laderas
- Estudio de reutilización de materiales.
- Problemas geotécnicos singulares (expansibilidad, colapsabilidad y .....tificación).

## **C.- PROYECTOS PARCIALES ESPECIFICOS**

### **C.1.-Sub-Proyecto de red viaria y tráfico**

#### **MEMORIA Y ANEJOS**

##### **1. MEMORIA**

Se describirá el proyecto contemplando, como mínimo, los siguientes conceptos:

- Articulación a la red viaria principal
- Coordinación de los distintos sistemas de transporte
- Integración en el diseño urbano
- Consideraciones ambientales
- Condicionantes topográficos
- Replanteo de viales
- Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos.
- Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
- Obras de fábrica de sostenimiento y de contención.
- Regulación viaria.



## 2. ANEJOS

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

### a) Anejo I.1: Replanteo y trazado de vías

El objeto del presente anejo es definir el Estudio del Trazado Geométrico de las vías que componen el plan que desarrolla el Proyecto. Dicho trazado es el resultado del estudio y análisis de las distintas alternativas estudiadas, a la luz de los condicionantes de tipo urbanístico, funcional, medioambiental, geológico y geotécnico, de propiedad y servicios existentes y en general del conjunto de variables que definen la realidad del entorno en el que se asienta la urbanización.

Se definirán analíticamente las alineaciones de los ejes de todas las vías, mediante la definición en planta de vértices de alineaciones rectas, acuerdos horizontales e intersecciones de vías.

Todos los datos y resultados de cálculos deberán poder materializarse sobre el terreno para poder llevar a cabo la ejecución con el replanteo previsto.

### b) Anejo I.2: Movimientos de Tierras y Demoliciones, que comprenderá:

- Clasificación de las excavaciones en el tramo.
- Descripción de los procedimientos de excavación.
- Cubicación del volumen de material de excavación que será aprovechable en la construcción de los rellenos de la obra.
- Materiales necesarios en rellenos, explanadas, sustituciones en saneos y otros usos.
- Necesidades de préstamos y vertederos.
- Clasificación de las demoliciones a realizar.

### c) Anejo I.3: Estudio de tráfico, de acuerdo con las generaciones internas y su relación con el exterior.

Este estudio de tráfico deberá contemplar, al menos, los siguientes extremos:

- 1.- Esquema de la circulación prevista en la red interior y de sus conexiones con el exterior.
- 2.- Coherencia entre las características de dicha circulación (número de carriles, sentidos, prioridades, etc.) y la sección tipo de los viales, incluidos la calzada y los aparcamientos.
- 3.- Consideración respecto a carriles bus-taxi y a las paradas correspondientes.
- 4.- Compatibilidad, en su caso, con posibles “carriles bici”
- 5.- Ubicación de pasos de peatones.
- 6.- Reservas de aparcamientos

Deberán incluir además un Estudio de Movilidad todos los proyectos cuyo ámbito supere cualquiera de los siguientes umbrales en edificación de nueva construcción:

- 150 viviendas o 15.000 m<sup>2</sup> en edificación residencial
- 4.000 m<sup>2</sup> en edificación para oficinas
- 3.000 m<sup>2</sup> de edificación comercial, o de ocio
- 500 plazas en locales de espectáculos
- 18.000 m<sup>2</sup> en cualquier tipo de edificación

Y todos los proyectos cuyo ámbito afecte a elementos de la red viaria principal.

El contenido de estos Estudios de Movilidad comprenderá:



- Descripción del emplazamiento, entorno y ámbito de Plan.
- Programa de usos del plan.
- Condiciones de tráfico y transporte existentes y previsibles en puntos de acceso a la red viaria principal.
- Estimación de la generación de viajes en hora punta, mediante datos locales de generación de viajes.
- Reparto modal y tráfico vehicular generado.
- Evaluación, localización y, en su caso, diseño de los puntos de acceso y elementos internos de la red principal.
- Evaluación del funcionamiento de los puntos de acceso y elementos internos de la red principal.
- Propuesta de medidas complementarias, métodos de gestión de la demanda y modos de transporte alternativos.

Si el Estudio de Movilidad, así concebido, ya se incluyó en el documento previo de Planeamiento, podrá no repetirse en el Proyecto de Urbanización.

**d) Anejo I.4: Cálculo de firmes y pavimentos** basados en ensayos del suelo, habiéndose determinado como mínimo:

- Próctor normal o modificado.
- Límites de Atterberg.
- Índice del CBR.

En un plano a escala 1:2000 se señalarán los puntos de toma de muestras efectuadas, en número no inferior a una por cada cuatro hectáreas.

Las vías se calcularán para tráfico medio o pesado con carga mínima por eje de 10 Tm., y los firmes y pavimentos se adaptarán a las secciones normalizadas por el Ayuntamiento.

Se justificará la conveniencia o no de la implantación de drenaje en el terreno o en el firme.

**e) Anejo I.5: Obras de fábrica**

Se ofrecerán cuantos cálculos sean necesarios para la definición y construcción de las obras de fábrica proyectadas, dándose las características resistentes y constructivas.

A estos efectos se tendrá en cuenta que deberán disponerse las estructuras y muros necesarios para evitar que los derrames (de desmonte y de terraplén) invadan parcelas colindantes con el dominio público viario.

**f) Anejo I.6: Estudio de accesibilidad**

El proyecto incorporará las infraestructuras para la movilidad y accesibilidad que desarrollarán las Ordenanza Municipal vigente.

**g) Anejo I.1: Estudio de la señalización y semaforización**

Asimismo se incluirá la completa regulación viaria, en lo referente a velocidades, sentidos de circulación, movimientos permitidos en intersecciones, preferencias de paso o giro,...



## PLANOS

Este documento contendrá la siguiente secuencia de planos:

1. Hoja nº 1.- Plano del estado actual de los terrenos

Será el plano topográfico a escala 1:1000 con curvas de nivel de 1 m. en 1 m., y cumplirá con los siguientes requisitos:

Contendrá los límites del polígono objeto del proyecto. Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

2. Hoja nº 2.- Planta general del sistema viario

Se señalarán los siguientes conceptos:

- a) Dimensiones de calzadas y aceras.
- b) Aparcamientos públicos
- c) Reservas de otros sistemas de transporte
- d) Isletas de encauzamiento del tráfico.
- e) Alcorques, parterres y vados.
- f) Elementos de sostenimiento y contención.
- g) Cualquier elemento que conforme el acabado superficial

3. Hoja nº 3.- Plano clave de replanteo.

Se harán constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria. Se definirán por coordenadas referidas a los puntos base, los siguientes puntos:

- Puntos de acuerdo entre alineaciones rectas y curvas cuantos puntos se consideren esenciales al replanteo vendrán indicados por los ángulos y distancias de las alineaciones que formen el eje de toda la red viaria.
- Vértices de alineaciones.
- Intersecciones.

4. Hoja nº 4.- Plano de movimiento de tierras

En él se marcarán las líneas límite de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimiento de tierras en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas ( topográfico modificado).

5. Hoja nº 5.- Plano de perfiles longitudinales de las vías rodadas y peatonales

Se definirán a escala horizontal 1:1000 y vertical, 1:100, reflejándose:

- Terreno
- Pendientes y rampas de las vías.
- Acuerdos verticales con sus parámetros y puntos de entrada y salida
- Alineaciones horizontales.
- Distancias parciales y al origen de los perfiles.
- Cotas de las obras de fábrica.
- Puntos de cruce con vías.

6. Hoja nº 6.- Plano de perfiles transversales de viario

Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente. Se indicarán:

- Superficies de desmonte y terraplén de cada perfil.
- Distancias entre perfiles.
- Cotas rojas.
- Elementos de sostenimiento y contención.

7. Hoja nº 7.- Plano de secciones transversales tipo





Se indicarán las secciones tipo con expresión de los conceptos siguientes:

- Anchos de calzada y aceras.
- Cunetas.
- Situación del drenaje.
- Tipo de firmes en calzada y aceras, con expresión de espesores.
- Situación de canalizaciones de los servicios.

8. Hoja nº 8.- Plano de detalles

Contendrá las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.

9. Hoja nº 9.- Plano de obras de fábrica

Comprenderá la representación gráfica de esta clase de obras (muros, tajeas, puentes, elementos de contención y estabilización de laderas, etc.), con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y demás unidades de obra.

10. Hoja nº 10.- Plano de señalización y semaforización

En este plano se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos así como la obra civil e instalaciones semaforizadas.

## **PLIEGO DE CONDICIONES**

El pliego de condiciones se adaptará al contenido de lo aprobado con fecha 7 de Octubre de 2002 (para los Proyectos de Urbanización que se redacten en el término Municipal de Málaga) y a sus revisiones y modificaciones posteriores.

## **PRESUPUESTO**

Se compondrá de los siguientes capítulos.

1. Capítulo 1º.- Mediciones

Todas las unidades y elementos de obra quedarán reflejados en medición según los artículos siguientes:

a) Movimiento de tierras

Desmontes, terraplenes, zanjas, explanaciones, emplazamientos, vaciados, perfilados y operaciones similares.

b) Pavimentación y firmes

Todos los pavimentos y firmes previstos en calzadas y aceras.

c) Obras de fábrica

Fábricas de hormigón y ladrillo, drenajes, canalizaciones para cruces de calzada de servicios y otras análogas.

d) Obras accesorias

Cuantas obras adicionales, de conexión, etc. no específicas de los artículos anteriores, así como demoliciones, saneamientos provisionales, obras auxiliares u otras de tipo similar.

e) Señalizaciones

Señales verticales de tráfico, rótulos, señales de pintura, semáforos y otros convenientes, según los casos.

2. Capítulo 2º. Cuadros de Precios

Se reflejarán debidamente ordenados y numerados todos los precios de las unidades y elementos que figuran en el capítulo 1º. Mediciones.



En el cuadro nº 1 se expresarán los precios en letra y en cifras.

En el cuadro nº 2 se descompondrán los precios en los conceptos que intervengan en su formación tales como mano de obra, fabricación, materiales, transporte, y demás que hayan de incluirse.

Ambos cuadros seguirán las pautas del Cuadro de Precios Municipal.

### 3. Capítulo 3º. Presupuesto general

Se descompondrá en los mismos artículos expresados en el capítulo de mediciones, a cuyas partidas se aplicarán los precios de los cuadros de precios, obteniéndose las cantidades por artículos y reflejándose un resumen por artículos para obtener el presupuesto de ejecución material.

Podrá añadirse, si se estima conveniente, un artículo de partidas alzadas dependientes de obras no medibles por imprevisibles o pendientes de medición a su ejecución. Se especificarán los porcentajes de aplicación por los conceptos de gastos generales así como beneficio industrial, que aplicados a la cifra de ejecución material arrojará la de ejecución por contrata (IVA incluido).

#### **c.2.- Sub-Proyecto de servicios**

Abastecimiento y distribución de agua.

Saneamiento y alcantarillado.

Suministro y distribución de energía eléctrica.

Telefonía y telecomunicaciones.

Alumbrado público.

Otros servicios.

Se deberán redactar, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura necesaria en proyectos independientes, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios. A estos efectos, deberá recabarse la asistencia técnica correspondiente a cada una de las Compañías o Empresas de Servicios e integrar las determinaciones en el proyecto de urbanización

Las especificaciones de los distintos materiales a emplear corresponderán con las exigidas por las distintas empresas gestoras de servicios. En aquellos materiales no particulares, como pueden ser: rellenos, hormigones, etc..., se atenderán a lo especificado en la Normativa municipal vigente.

Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los conceptos siguientes:

- a) Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al polígono.
- b) Tipo de materiales y obras previstos en el proyecto.
- c) Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

En los proyectos de urbanización se aplicarán para el diseño ejecución del alumbrado público los criterios y recomendaciones contenidos, a tal efecto, en las “Instrucciones para el Alumbrado Público de la Ciudad de Málaga”, aprobadas por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

El proyecto contendrá los documentos con el contenido que indican las citadas Instrucciones.



El proyecto contendrá los documentos con el contenido que indican las citadas Instrucciones.

Constituirán cada sub-proyecto los documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva
- Planos
- Pliego de condiciones
- Presupuesto: mediciones, cuadro de precios y presupuestos.

### **c.3.- Sub-Proyecto de parques, jardines y mobiliario urbano**

Se describirá el proyecto contemplando, como mínimo, los siguientes conceptos:

- a) Definición de obras de jardinería de la urbanización,
- b) Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines,
- c) Elementos complementarios, tales como bancos, papeleras, pavimentación, juegos infantiles, casetas para personal obrero de conservación, evacuatorios, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento de los parques y jardines,
- d) Sistema de conservación y explotación de jardines y parques establecido.

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

Movimiento de tierras

Análisis previos

Especificación de especies vegetales

Enmiendas del Terreno

Estudio del sistema de riego

Plantación

Conservación y mantenimiento

Mobiliario Urbano

Cálculos de otras instalaciones (Alumbrado público, drenajes, saneamientos, etc.)

También constituirán este sub-proyecto los documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva.
- Planos.
- Pliego de condiciones.
- Presupuesto: mediciones, cuadro de precios y presupuestos.

### **D.- Estudio de Seguridad y Salud**

Será de obligado cumplimiento lo establecido en el Real Decreto 24 de octubre de 1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras, redactándose un estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud de acuerdo con lo que indica el artículo 4 de dicho R.D.

El Estudio se elaborará conforme a las especificaciones del art. 5 del R.D. 1627/97.