

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-084-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación PGOU SUS a SUO-SAUR 2 de Campillo de Arenas (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-084-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación PGOU SUS a SUO-SAUR 2 de Campillo de Arenas (Jaén)

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCIÓN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2007, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-084-07, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PGOU SUS A SUO-SAUR 2 DE CAMPILLO DE ARENAS (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Modificación PGOU SUS a SUO-SAUR 2, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Campillo de Arenas, y elevado a este Órgano Colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B) de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación.

El Ayuntamiento de Campillo de Arenas, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 15.1.07 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 3.10.07 la aprobación provisional, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

2.º Propuesta.

Se trata de modificar algunas determinaciones que afectan a un Sector de suelo urbanizable sectorizado y transformarlo al mismo tiempo en suelo urbanizable ordenado completando así, en esta propuesta, todo el planeamiento de desarrollo del mismo.

El Sector objeto de modificación es el Sector SAUR-2 del Plan General de Campillo de Arenas, situado en el borde noroeste, en la zona llamada «Prado de los Pérez» y con linderos

en un camino que lo separa del Paraje Viñuela y al Sur con el río Campillo.

Tiene una superficie de 29.444,96 m² y su topografía tiene una ligera pendiente.

La modificación que se propone consiste en:

FICHA URBANÍSTICA VIGENTE

Uso: Residencial.

Tipología: Unifamiliar

Superficie: 29.445 m².

Plan Parcial: Único.

Densidad: 15 viv./ha.

Ocupación máxima: 70%.

Edificabilidad: 1 m²/m².

Altura máxima: 2 pl/6,70 m.

Altura mínima: 1 pl/3,50 m.

Cesiones locales: Reglamento de planeamiento.

FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

Uso: Residencial.

Tipología: Unifamiliar.

Superficie: 29.445 m².

Plan Parcial: Único.

Densidad: 35 viv./ha.

Ocupación máxima: 70%.

Edificabilidad: 0.80 m²/m² sobre parcela neta.

Altura máxima: 2 pl y semisótano/6,70 m.

Altura mínima: 1 pl y semisótano/3,50 m.

Cesiones locales: reglamento de planeamiento y artículo 17 de la LOUA.

Cesiones sistemas generales: 5 m²/hab. sobre aumento de densidad.

La única modificación consiste en el aumento de densidad de viviendas y la disminución de la edificabilidad bruta del Sector.

El aumento del número de viviendas lleva a la obligación de aportar superficie de espacios libres del sistema general según artículo 36 de la LOUA.

Esta modificación aporta la documentación correspondiente a la definición de un plan parcial por lo que la clasificación y categoría urbanística del Sector queda establecida en «Urbanizable Ordenado».

Estudio de las cesiones de suelo para dotaciones.

La Superficie edificable total del sector es de 18.004,33 m² (superficie neta de parcela edificable para viviendas) X 0.80 m²/m² (edificabilidad máxima propuesta)= 14.406,46 m² de techo.

Según la LOUA, hay que ceder 30 m² de suelo/100 m² de techo = 4.321,93 m².

Las cesiones que propone esta modificación son.

Espacios libres: 2.980,66 m².

Equipamiento docente: 1.100,30 m².

Equipamiento comercial y social: 245 m².

Total: 4.325,99 m².

3.º Justificación.

Según la Memoria del Documento, la densidad de viviendas planteada en el Plan General para este sector es excesivamente baja si la referimos a la edificabilidad permitida que al ser 1 m²/m² (la máxima según la LOUA para el suelo urbanizable) hace imposible la materialización del aprovechamiento al que tienen derecho los propietarios si no es con viviendas de superficie desproporcionada.

Se propone un aumento de 20 puntos en la densidad y sin embargo se propone al mismo tiempo una disminución en la edificabilidad.

4.º Valoración.

La Comisión Provincial, en sesión celebrada el día 19 de julio acordó suspender el expediente de modificación del PGOU de Campillo para pasar de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado, cambiando a su vez las determinaciones de éste. Se indicó en la Resolución que se debería aportar un nuevo documento técnico que integrara los contenidos pretendidos por la modificación con las subsanaciones indicadas en el Acuerdo de la Comisión.

Con la nueva documentación aportada el 24.10.07, se corrigen y aclaran suficientemente las deficiencias encontradas en la resolución de la CPOTU de 19.7.07, por lo que se entiende justificada la modificación propuesta y por tanto, cumple con la legislación urbanística vigente, así:

- Se presenta nuevo plano núm. 10 que las incluye adecuadamente las conexiones de las infraestructuras urbanísticas del Sector con las existentes en el municipio.

- Se aporta nuevo plano núm. 09 relativo a la circulación de vehículos dentro del Sector, con la ubicación de las plazas de aparcamiento público teniendo en cuenta los accesos a las parcelas de viviendas.

Se establecía en la Resolución anterior que para el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA se calculará la superficie a ceder deduciendo los terrenos que, aún estando destinados a equipamientos o dotaciones, permanezcan de titularidad privada (los destinados a uso comercial-social en apartado 5.3 de la Memoria). En cumplimiento de ello, la cesión para suelo de uso comercial se define como de titularidad pública en apartado 5.3 de la memoria cumpliendo así el artículo 17 de la LOUA.

- Se establece la reserva de 5 m²/hab. para sistemas generales de espacios libres para viviendas con una composición media de 3.6 hab./viv. tal como se deduce del reglamento de planeamiento vigente.

- Se elimina la referencia a la inclusión de los semisótanos por estar ya establecida en el plan general vigente. Se decía que la inclusión del semisótano en el número de plantas permitido es innecesaria ya que, según la Norma 91.4 del Plan General, los semisótanos no se incluirán en el cómputo del número de plantas siempre que cumplan las condiciones señaladas en esa Norma que coincide con la ahora presentada. Además, y por otra parte, la modificación incluía una numeración de Ordenanzas Particulares que no se correspondían con las del Plan General vigente y que en algunos casos, como en el anterior, regulan las mismas situaciones.

5.º Conclusión.

Se presenta nueva documentación aprobada provisionalmente el 3.10.07, la cual responde adecuadamente a las observaciones hechas a este expediente en la resolución de la CPOTU de 19.7.07 entendiéndose que se da cumplimiento a la misma.

No obstante debe tenerse en cuenta que según el Artículo 10.1.A)b), el 30% de la edificabilidad residencial de los sectores con este uso característico, debe destinarse a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión

legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual reside en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación PGOU SUS a SUO-SAUR 2, del municipio de Campillo de Arenas, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las com-

petencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Jaén, a 27 de noviembre de 2007. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara. V.ºB.º el Vicepresidente 2.º de la Comisión, Rafael Valdivieso Sánchez.

ANEXO I

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

Índice.

1. Justificación de la procedencia de la formulación del plan de ordenación.

1.1. Coherencia con las previsiones del planeamiento general.

2. Información urbanística.

2.1. Encuadre geográfico.

2.2. Medio físico.

2.2.1. Geología y Estratigrafía

2.2.2. Relieve.

2.2.3. Geotecnia.

2.2.4. Climatología.

2.2.5. Hidrogeología.

2.3. Medio Biótico.

2.3.1. Vegetación.

2.3.2. Fauna.

2.4. Paisaje.

2.5. Red viaria actual.

2.6. Edificaciones existentes.

2.7. Infraestructuras existentes.

2.7.1. Abastecimiento de agua.

2.7.2. Alcantarillado.

2.7.3. Distribución de energía eléctrica y telefonía.

2.7.4. Telefonía.

2.8. Estructura de la propiedad.

2.9. Determinaciones del planeamiento general vigente.

3. Objetivos de la ordenación del territorio.

3.1. Objetivos.

3.1.1. Objetivos generales.

3.1.2. Objetivos específicos.

4. Examen y análisis ponderado de las alternativas de ordenación.

5. Justificación de la ordenación y de sus determinaciones.

6. Cuadro de características.

7. Cumplimiento del artículo 105 de la ley del suelo.

7.1. Conveniencia de la urbanización.

Transformación de suelo urbanizable sectorizado a suelo urbanizable ordenado en Campillo de Arenas, en el SAUR-2.

7.2. Propietarios afectados

7.3. Ejecución y conservación de las obras.

7.4. Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento.

7.5. Garantías del cumplimiento de los compromisos.

7.6. Medios económicos.

7.7. Conclusión.

Anexos a la Memoria.

Anexo 1: Identificación de los propietarios afectados.

Anexo 2: Ficha identificativa de la Unidad.

1. Justificación de la procedencia de la formulación del plan de ordenación.

La justificación de la procedencia de la formulación del Plan de Ordenación del SAUR-2, por parte del propietario, y

por tanto de iniciativa privada, se fundamenta en los siguientes criterios:

1.1. Coherencia con las previsiones del planeamiento general.

Las Normas Subsidiarias vigentes y, en especial la última revisión, establece entre sus determinaciones, la delimitación y condiciones de desarrollo de los suelos aptos para urbanizar, entre las que se encuentra el SAUR-2, objeto del presente, Plan Parcial.

El Ayuntamiento entendió que la actuación particular de los propietarios para asumir la iniciativa del planeamiento, gestión y ejecución de la Unidad sería efectiva, cumpliéndose las previsiones en cuanto a ejecución en el plazo temporal establecido por el Programa de Actuación.

Para hacer efectivo el reparto de cargas y beneficios, el Plan de Ordenación no se desarrollará constituyendo una Junta de Compensación, ya que la propiedad completa corresponde a una sola Sociedad.

De acuerdo con los criterios municipales, es prioritario dotar a la Unidad de las infraestructuras y equipamientos establecidos por el planeamiento general y la legislación urbanística vigente.

Es indudable que el mayor porcentaje de las futuras viviendas serán residencia principal, por lo que la intervención subsidiaria municipal como consejera también tiene una componente de interés social, de paliar los déficit actuales y, por otra parte, dado el atractivo paisajístico y ambiental de la zona, también tiene especial interés el acometer la ordenación urbanística, con independencia de su grado de consolidación, como instrumento más idóneo para evitar que, debido a la demanda efectiva y gradual de suelo urbanizado, se sigan produciendo actuaciones descontroladas en base a la inexistencia de ofertas o alternativas planificadas.

Es el objeto del presente Plan de Ordenación establecer las técnicas adecuadas desde el punto de vista del planeamiento y la gestión, para que las nuevas edificaciones se realicen en coherencia con el modelo urbano que se propone y con la previa dotación de los servicios necesarios, así como conseguir un porcentaje mínimo de dotaciones y equipamientos para la población afectada.

El Ayuntamiento entiende que la necesidad de la Actuación se hace tanto más necesaria en cuanto que se encuentra rodeada por zonas con un bajo grado de consolidación urbanística, por lo que la presión sobre éste suelo debe ser cada día mayor, pretendiéndose con el presente Plan de Ordenación el desarrollo apropiado acorde con las determinaciones vigentes.

El desarrollo de los terrenos descritos, es fundamental para el crecimiento urbanístico de Campillo de Arenas, ya que son los que se establecen en el borde del casco y limitando con el suelo urbano. De su desarrollo y urbanización, dependen por tanto, la consolidación de los terrenos circundantes, así como la posibilidad de desarrollo de nuevos suelos.

Su urbanización posibilitará la conexión del Polígono Industrial con el Casco Urbano; y dotará de espacios de uso público y dotacional a la zona y ampliará la zona de cesión para centro docente y sistemas generales.

Su ejecución completará la oferta de suelo residencial, principalmente para vivienda unifamiliar de tipo medio de la que carece el municipio.

La oportunidad de su desarrollo está motivada porque se trata de terrenos incluidos en suelos aptos para urbanizar, dentro del período de vigencia de las actuales NN.SS.

2. Información urbanística.

2.1. Encuadre geográfico.

La situación geográfica del núcleo urbano responde a las siguientes coordenadas:

Longitud 0° 03' 08".

Latitud 37° 33' 20" .

Altitud: 874 m.

Distancia a capital: 40 km.

Siendo los límites geográficos del término municipal de Campillo de Arenas dentro de la contextura provincial:

Norte: Jaén, Pegalajar, Cárcheles y Cambil.

Sur: Noalejo.

Este: Noalejo y Cambil.

Oeste: Valdepeñas de Jaén.

El SAUR-2 objeto del presente Plan de Ordenación, se ubica en el término municipal de Campillo de Arenas (Jaén), está dentro de la zona denominada Paraje Prado de los Pérez, situado en la periferia del núcleo de Campillo de Arenas.

Se sitúa al Noroeste, desarrollándose hacia el Sur, abarcando en extensión hasta el límite por el oeste con un camino que lo separa del Paraje Vinuela; al este y al sur con el Río Campillo; y al norte con una finca rústica parte del paraje Prado de los Pérez (ver planos de información).

La superficie del sector es de aproximadamente 29.444,96 m², y su forma en planta es irregular, cuya dimensión mayor se orienta en dirección norte-sur.

2.2. Medio físico.

2.2.1. Geología y estratigrafía.

A nivel regional la zona de estudio se localiza en el sector septentrional de las Cordilleras Béticas, en el límite de las Zonas Externas con la Depresión del Guadalquivir.

El Orógeno Bético representa el extremo occidental del conjunto de cadenas alpinas europeas. Se trata, conjuntamente con la parte norte de la zona africana, de una región inestable afectada durante gran parte del Neógeno por fenómenos tectónicos mayores.

Los materiales aflorantes en el ámbito del área de estudio corresponde exclusivamente al Cuaternario. Son derrubios de ladera, constituidos por cantos sueltos, de naturaleza calcárea, dentro de una matriz arcillo-limosa más o menos abundante. Como es normal estas zonas se localizan en las vertientes de los principales relieves.

2.2.2. Relieve

La forma planimétrica del terreno es bastante irregular, con forma aproximadamente trapezoidal.

La cota máxima de los terrenos es de 861 metros, mientras que la mínima, junto al SAUR-2, es de 854 metros; en sentido diagonal, la longitud que los separa es de 283 metros, lo que implica una pendiente ascendente media de aproximadamente un 2,5% en sentido Sur hacia el Norte.

El terreno presenta otro plano de inclinación, en sentido Este hacia el Oeste. La cota más alta en este eje de los terrenos es de 855 metros, mientras que la mínima es de 849 metros; lo que implica una pendiente ascendente media de aproximadamente un 4,5% en sentido Este hacia el Oeste; ya que la longitud que los separa es de 135 metros.

Son por tanto terrenos de débil pendiente en uno de sus sentidos, aptos para la finalidad prevista, si bien, el estudio de la red viaria se realizará de forma que se puedan suavizar las pendientes iniciales.

2.2.3. Geotecnia.

Desde el punto de vista de la mecánica del suelo, y de acuerdo con la Norma A.E./82, los terrenos objeto del presente Plan Parcial pueden asimilarse a la categoría de arcillosos, admitiendo a priori, según esa Norma, a una profundidad de cimentación de 1,00 metro, una presión admisible, comprendida entre 1,00 y 1,50 kg/cm², según las zonas, y debiendo en todo caso, realizarse los estudios pertinentes.

2.2.4. Climatología.

2.2.4.1. Características meteorológicas.

Se encuentra situado el término municipal de Campillo de Arenas en una zona donde no predomina un clima determinado dado lo accidentado que es el relieve, oscilando entre el mediterráneo subtropical (partes bajas) y mediterráneo templado, siendo los valores medios de sus variaciones climáticas las que figuran en el siguiente cuadro:

VARIABLE CLIMÁTICA	VALOR MEDIO
Temperatura media anual	13° - 17°C
Temperatura media mes más frío	4° - 8°C
Temperatura media mes más cálido	23° - 27°C
Duración media período de helada	6 - 8 meses
ETP media anual	850 - 95 mm
Precipitación media anual	500 - 900 mm
Déficit medio anual	400 - 500 mm
Duración media período seco	3 - 5 meses
Precipitación de invierno	42%
Precipitación de primavera	28%
Precipitación de otoño	25%

Para datos más concretos se acompañan los datos obtenidos en el Observatorio de Jaén que dada su proximidad y ámbito permite asimilar estas conclusiones a Campillo de Arenas.

MES	PRECIPITACION MEDIA	TEMPERATURA MEDIA
Enero	42,50 mm	7,60°
Febrero	40,60 mm	9,20°
Marzo	58,20 mm	12,70°
Abril	77,40 mm	15,30°
Mayo	55,20 mm	18,40°
Junio	8,60 mm	23,00°
Julio	0,70 mm	27,90°
Agosto	3,20 mm	26,80°
Septiembre	30,50 mm	22,50°
Octubre	44,70 mm	14,40°
Noviembre	51,20 mm	11,30°
Diciembre	56,30 mm	8,20°

Estos valores son orientativos y habría de aplicar factores de corrección debido a la altitud en que se encuentra Campillo de Arenas (874).

El relieve ejerce el principal control climático en el ámbito de nuestro estudio, pues la altitud va a influir decisivamente en el reparto del término y pluviométrico. El aumento de la altura provoca una disminución de las temperaturas e inversamente un aumento de las precipitaciones. De este modo, en la zona montañosa del sur las precipitaciones se elevan casi a los 600 mm anuales, mientras que en la zona norte, en la campiña, oscila alrededor de los 500 mm.

El clima es típicamente mediterráneo continental, con inviernos duros y veranos muy cálidos y secos. Las temperaturas absolutas podrían oscilar entre los 40°C de máxima en verano y los 2°C de mínima en invierno.

En general, podemos hablar de unos valores medios, para los cuales se presentan hasta seis meses de invierno climatológicamente hablando, y una temperatura media anual en torno a los 15,7°C. Atendiendo a la altitud media del municipio, hemos calculado la serie climática que le correspondería, con la aplicación de los usuales gradientes térmicos, y nos resultaría un clima mediterráneo continental (Csb) según la clasificación de Köppen.

Respecto a la pluviometría se encuentra situada dentro del dominio climático de la región atlántica de Andalucía oriental. La apertura de la cuenca del Guadalquivir al Atlántico permite la influencia oceánica del oeste que produce efectos suavizantes del clima, aunque en menor medida que en la Baja Andalucía. La lluvia se produce fundamentalmente en invierno y primavera, y el aspecto más característico de esta zona es un largo período de estiaje que llega a alcanzar hasta los cinco meses.

Podemos resumir de la siguiente manera:

2.2.4.3. Índices climáticos.

a) Índice de Martonne: El índice de aridez de Martonne clasifica los climas de la provincia de Jaén dentro de dos grupos, el primero de ellos corresponde a valores comprendidos entre 10 y 20, de estepas y países secos mediterráneos, mientras que los restantes corresponden al tipo de cultivo de secano, con valores de I mayores de 20.

Así pues Campillo de Arenas tiene un tipo de clima intermedio en función de si se atraviesan periodos secos o húmedos, así por ejemplo si usásemos los datos correspondientes al período 1981-1991 (con una precipitación media de sólo 459 mm y con una temperatura media de 18°C) obtendríamos un I = 16,4, correspondiente a estepas y países secos mediterráneos.

b) Clasificación de Köppen: Como ya se ha dicho en el apartado anterior, Campillo de Arenas presenta un clima Csb(1), Mediterráneo continental con veranos secos y calurosos, con casi cinco meses sin precipitaciones, e inviernos fríos.

(1) C: Climas templados: Temperaturas medias del mes más frío entre 18°C y -3°C.

s: La estación más seca se produce en el verano del hemisferio correspondiente.

b: Temperatura media del mes más caluroso inferior a 22°C, y al menos 4 meses tienen medias superiores a 10°C.

Aunque en los mapas de clasificación climática toda la península a excepción de la Cornisa Cantábrica aparece como Csb, Campillo de Arenas oscilaría entre un clima Csb y Csa, donde la a indica que la temperatura media del mes más caluroso es superior a 22°C.

c) Clasificación climática de Thornthwaite: para el cálculo de la evapotranspiración potencial (ETP) se parte de la fórmula de Thornthwaite teniendo en cuenta las temperaturas medias mensuales (t) y la altitud del lugar respondiendo a la siguiente expresión.

Relacionando los valores obtenidos (ETP) con las precipitaciones podemos obtener las siguientes conclusiones: los meses en los que las precipitaciones (P) son menores que la evapotranspiración potencial (ETP), se puede considerar que el crecimiento vegetativo sufrirá las consecuencias de la sequía; mientras que cuando se da el caso contrario, es decir, la ETP es menor que las precipitaciones, no debe existir paralización de la planta por falta de agua. Así pues, y según el gráfico, podemos decir que las variaciones de reservas se localizan en los meses de abril, mayo y junio. En cuanto al período de almacenamiento de agua comprende el otoño y principios del invierno.

d) Clasificación climática de Papadakis: Desde el punto de vista de la ecología de cultivos, la zona se caracteriza por un invierno tipo citrus y un verano tipo algodón más cálido, que pueden pasar a tipo avena en los inviernos. Teniendo en cuenta la humedad, en estas condiciones pueden cultivarse en secano cosechas de invierno (trigo, avena, cebada, garbanzos) olivo, vid y almendro.

En cuanto al régimen de humedad, tanto la duración, intensidad y localización en el transcurso del año, del período seco, nos lo definen como mediterráneo seco.

2.2.5. Hidrogeología.

De los materiales aflorantes en la región, los únicos que se comportan como permeables, y por consiguiente con la posibilidad de constituir acuíferos, son: los carbonatos jurásicos del Subbético y Unidades Intermedias, los carbonatos cretácicos del Prebético, y finalmente los depósitos detríticos cuaternarios.

2.2.5.1. Recomendaciones de medidas de Protección del acuífero.

Una actividad muy extendida en la zona es la existencia de piscinas y jardines con criterios que implican elevado consumo de agua. Esto puede incidir negativamente en el acuí-

fero por el consumo de recursos que supone la reducción en el flujo de retorno al mismo.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que la escorrentía de zonas urbanas o el lavado de calles, arrastra grasas, metales pesados y derivados del petróleo.

Como medidas recomendadas encaminadas a proteger el acuífero, se podrían diferenciar en dos grandes bloques:

a) Dirigidas a reducir al consumo:

- Promover los cultivos y técnicas de riego (goteo, xerojardinería, etc.) que presenten una menor demanda de agua.

- En los espacios públicos y a ser posible en las parcelas privadas se potenciará la utilización de especies nativas o naturalizadas.

- El consumo doméstico debe controlarse, apoyado en campañas de información y concienciación.

- Se recomienda la eliminación mediante su correspondiente sellado, de todos aquellos pozos de extracción de agua que pudieran existir dentro del área de actuación que no sean legales o que no se consideren imprescindibles para el abastecimiento, con vistas a una gestión racional de los recursos hídricos existentes. Asimismo se deberían eliminar aquellos pozos abandonados que eventualmente pudieran existir para evitar el riesgo de posibles vertidos. Se propone fomentar las comunidades de usuarios frente a los usuarios individuales, en coherencia con lo establecido en la Ley de Aguas.

- En cualquier caso, en relación a la apertura de nuevas captaciones y a la protección del acuífero, se tendrán en cuenta las disposiciones señaladas en el Ley 29/1985 de Aguas, y en su Reglamento (R.D. 894/1986, de 11 de abril).

b) Dirigidas a reducir la contaminación difusa:

- Es habitual en cultivos y zonas verdes privadas, la utilización de elevadas cantidades de plaguicidas y herbicidas. La vulnerabilidad del acuífero y su utilización para el consumo doméstico, hacen necesario extremar las precauciones con el fin de evitar la contaminación del freático.

- La utilización de fertilizantes fundamentalmente nitrogenados debe restringirse, ya que el nitrato es el elemento fertilizante que más perdura en las aguas de drenaje.

- Debe de controlarse la calidad de las aportaciones de materia orgánica al suelo evitando que contengan materiales indeseables (metales pesados, tóxicos).

- Se eliminarán los pozos ciegos y fosas sépticas que pudieran existir en la zona, dada su consideración de focos potenciales de contaminación del acuífero, estableciéndose un sistema integral de saneamiento y tratamiento de las aguas residuales. Asimismo, la red de alcantarillado se diseñará con materiales cuya calidad y durabilidad garanticen la no aparición de fugas. En cuanto a la red existente, se la someterá a ensayos homologados de estanqueidad como condición previa a su aceptación, especialmente en las zonas de terrenos de mayor permeabilidad.

- En los pozos que se utilicen para abastecimiento de la población, se llevará a cabo una revisión de su estado actual, tomándose en los casos en que la situación lo requiera, medidas de prevención que eviten la entrada, ya sea en superficie por el sondeo y su entorno o en profundidad, de aguas someras susceptibles de llevar consigo sustancias contaminantes. La protección recomendable es mediante recinto cerrado (casete), impermeabilización del cabezal del sondeo y de los primeros metros de la obra mediante cementación, de tal forma que ésta sea efectiva y comprobada en lo posible con regularidad. Hay que tener en cuenta que el radio de influencia de especial riesgo en cuanto a vertidos alrededor de los pozos es de diez metros, por lo que en dicha área se extremarán las precauciones.

- Se realizará una vigilancia sistemática del agua extraída, mediante el seguimiento de los análisis físico-químicos, no sólo para garantizar la calidad sanitaria de la misma, sino tam-

bién para conocer las tendencias, con vista a adoptar a tiempo las medidas oportunas.

- En aquellos sondeos en los que el agua aportada se considera de calidad deficiente para el consumo humano, puede ser de interés el reacondicionamiento del mismo, si así lo aconseja una revisión técnica específica, o bien la limitación de uso a otras actividades.

- Se extremarán las medidas de vigilancia para evitar vertidos de residuos sólidos que eventual o espontáneamente pudieran existir o surgir.

2.3. Medio biótico.

2.3.1. Vegetación.

Todo el ámbito del Plan Parcial se encuentra ocupado con tierra calma.

2.3.2. Fauna.

La fauna de la zona es bastante escasa y de poco interés. La edificación está poco consolidada en los alrededores y buena parte de las parcelas están valladas, esto aleja a los animales y aves a zonas más tranquilas.

2.4. Paisaje.

El enclave, donde se sitúa la zona del Plan Parcial, no tiene atractivo visual especial; su atractivo radica en la buena conexión con la Autovía existente.

2.5. Red viaria actual.

No existen viales dentro del ámbito del SAUR-2, la conexión con la trama existente se realizará a través de:

- El sistema general viario que une el Prado de los Pérez con el centro del pueblo, que se encuentra totalmente urbanizada, aunque en un estado deteriorado en su conservación.

Se pretende crear un nuevo acceso al SAUR-2, que conecte con el acceso principal existente desde la Autovía al pueblo y al Polígono Industrial. Pero entendemos que no es motivo de este Plan Parcial ya que el acceso al SAUR-2 que da totalmente garantizado por el vial descrito anteriormente.

2.5 Edificaciones existentes.

En el ámbito global del SAUR-2 no existen edificaciones.

2.6 Infraestructuras existentes.

Los terrenos actuales carecen de cualquier tipo de infraestructura, si bien es cierto que todas las necesarias para su desarrollo urbanístico, se encuentran en sus inmediaciones, «a pie de sector», no existiendo problemas de conexión con los servicios urbanísticos existentes, haciendo posible su futuro desarrollo urbanístico, y permitiendo dar continuidad a la trama existente.

Únicamente existe, como ya se ha comentado, un vial general desde el que se accede al SAUR-2.

En los planos de información se detalla la existencia y situación de las mismas.

2.7. Red viaria.

No existen viales dentro del ámbito del SAUR-2, la conexión con la trama existente se realizará a través del vial descrito anteriormente, que separa el Paraje Prado de los Pérez con el Paraje Vinuela.

2.8. Obras.

Las obras previstas, que serán desarrolladas con mayor amplitud en el Proyecto de Urbanización, son las siguientes:

1. Movimiento de tierras.

Se ha estudiado un movimiento de tierras partiendo de que ya se hubiera construido el encauzamiento del río, necesario según el Estudio de Inundabilidad. Por tanto se apoyaría la parcela en el hastial de 2,00 m del encauzamiento y hacia él y hacia aguas abajo del río se le ha dado una pendiente al solar de entre el 1 y el 2%, lo que facilitará la evacuación de las aguas de escorrentía y la implantación del saneamiento.

2. Muros

Para la correcta explanación de la parcela se hace necesario construir, en el vértice occidental de la misma unos muros en ángulo recto que sujeten las tierras en esa zona y

que irán disminuyendo de altura desde 4,00 a cero metros. Los muros se proyectarán de hormigón armado.

3. Saneamiento.

Se proyectará un saneamiento del tipo «unitario», es decir con una sola red para aguas pluviales y para aguas residuales o «aguas negras».

La parcela sobre la que se va a desarrollar la urbanización está bordeada por el río Campillo y como ya se ha indicado tendrá una pendiente hacia el mismo entre el 1 y 2%, aprovechando esa topografía se dimensionará el saneamiento con tubería de PVC de la serie «teja» de 315 y 400 mm de diámetro y las pendientes adecuadas para no sobrepasar las velocidades máximas y mínimas aconsejadas para éstos casos. La red de saneamiento irá complementada con sus correspondientes pozos de registro y con las acometidas, de los imbornales en el caso de las aguas pluviales y de las edificaciones en el caso de las residuales.

La red de saneamiento se implantará por el centro de las calles, se corta en el punto más bajo de la urbanización a la espera a que se pueda conducir mediante un emisario a la depuradora municipal de aguas residuales. En el caso que se construyera la urbanización y no se pudiera realizar la conexión, se podría implantar una EDAR (estación depuradora) compacta exclusivamente para la urbanización.

4. Distribución de agua.

Se dispondrá una red de distribución de agua potable, toda ella con tubería de fundición dúctil, considerando que la conexión se realiza con diámetro 150 mm y las tuberías de distribución propiamente dicha en diámetro 80 mm siempre por debajo de las aceras y en todas las que dan servicio a viviendas. Se proveerán, así mismo, las acometidas a las parcelas con arqueta que sirve para cada dos.

Se completará este capítulo con 20 bocas de riego distribuidas en toda la superficie de la urbanización y cuatro hidrantes de incendios estratégicamente situados.

5. Conduccion eléctrica y alumbrado.

Se ha proyectado esta instalación de acuerdo con las instrucciones de la Compañía Sevillana de Electricidad que es quien realiza el suministro en la zona.

No se ha incluido ninguna valoración para el tema de telefonía por considerar que los tubos que es conveniente dejar previstos deben de ser suministrados por la Compañía y su colocación se puede realizar a la vez que los de electricidad.

6. Pavimentación.

Se engloban en este Capítulo las obras necesarias para la construcción de los viales, tanto calzadas como bordillos, aceras y aparcamientos. Los firmes de las calzadas se dimensionarán a base de colocar una capa de zahorra natural de 0,20 m de espesor y sobre ella otra de zahorra artificial del mismo espesor medidos los espesores después de la compactación. A continuación se aplicará un riego de imprimación y una capa de mezcla bituminosa en caliente del tipo G-20 de 6 cm de espesor, sobre la que se aplicará un riego de adherencia y otra capa de mezcla asfáltica en caliente del tipo S-12 de 4 cm de espesor.

En las aceras se ha dispuesto terrazo, que será del tipo que prefiera el Ayuntamiento e irá apoyado sobre base de hormigón de 10 cm de espesor que, a su vez e apoyará en capa de zahorra artificial.

2.9. Estructura de la propiedad.

La estructura de propiedad del suelo se configura con un único propietario:

Campitres Inmobiliaria, S.L., que por adquisición agrupa las siguientes fincas:

Fincas: 7137, 7138, 7139, 2622, 3703, 2623, 4840; todas ellas del Registro de la Propiedad de Huelma, en el Municipio de Campillo de Arenas.

Las mediciones que se indican, son las que se deducen de la medición realizada mediante levantamiento taquimétrico

realizado por don Darío Martínez Viedma, Ingeniero Técnico Superior en Cartografía y Geodesia, trabajo encargado por los mismos propietarios, y que sirve de base para la documentación gráfica del Plan Parcial.

Los criterios seguidos de delimitación y medición de las parcelas han sido el siguiente: se ha tomado la cartografía existente en las NN.SS., y se ha respetado la superficie que en ella aparecía.

2.9. Determinaciones del planeamiento general vigente.

Las determinaciones básicas establecidas por las Normas Subsidiarias y la Revisión de las mismas, son las siguientes:

Norma 129.

1. Las zonas específicas para la urbanización y edificación desarrolladas en este Título, serán de aplicación en el suelo declarado apto para urbanizar, compuesto por sectores diferenciados, cuyo desarrollo se llevarán a cabo a través de los correspondientes Planes Parciales que serán, en todo caso, únicos.

2. El suelo apto para urbanizar calificado se destina a uso residencial e industrial.

2.1. En la zona contigua al suelo urbano, de previsión residencial-dotacional, serán usos permitidos el residencial, comercial, oficinas, hotelero y servicios de dotación comunitaria, de esparcimiento deportivo, cultural y religioso, estando el sistema general adscrito destinado a equipamiento del recinto ferial.

El régimen urbanístico será el especificado en las normas 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 26 de las presentes.

3. Zonificación.

Suelo apto para urbanizar residencial «SAUR-2»

Uso Residencial

Tipología: Unifamiliar.

Superficie: 29,445 m².

Plan Parcial: Único.

Viviendas: 15 viv./ha.

Ocupación máxima s/parcela neta: 70%.

Edificabilidad: 1m²/m².

Altura máxima: 2pl/6,70 m.

Altura mínima: 1pl/3,50 m.

Cesiones locales: Reglamento de planeamiento.

Situación Cesiones locales: Libre excepto verde zona de protección.

4. El Plan de Ordenación establecerá las condiciones que regulen el uso del suelo y edificación, de conformidad con la normativa siguiente, así como las que hagan referencia a dichos usos y a las condiciones generales de construcción. Las alteraciones de las mismas que afecten al aprovechamiento y condiciones de ordenación establecidas en este Título, se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias, debiendo tramitarse en expediente separado y de conformidad con la legislación vigente, a excepción de aquellas que justificadas razonablemente, no supongan incremento de volumen o densidad, ni interfieran u originen conflictos en la estructura urbanística, ni modifiquen sustancialmente las condiciones estéticas e higiénico-sanitarias de las ordenanzas de uso del suelo y edificación en el suelo urbano, así como no supongan alteraciones de los usos permitidos o prohibidos en ellas en relación con los usos globales de las zonas del sector.

5. Las condiciones estéticas serán ajustadas al ensanche debiendo cuidarse el aspecto de todas las construcciones con tratamiento de materiales de suficiente categoría.

El vertido de aguas residuales se hará a la red prevista en el correspondiente Plan Parcial y en las condiciones que permitan un correcto tratamiento de las mismas, debiendo garantizar la conexión a la red general municipal y previa la correspondiente depuración que deberá garantizar una reducción del DBO5 del 65%.

6. En cuanto al aprovechamiento tipo se ha de destacar que todas las áreas se encuentran compensadas.

7. Para la ejecución se establecen el plazo de cinco (4) años una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial.

A) Clasificación de suelo.

De acuerdo con el plano de clasificación del suelo, la Unidad de Actuación SAUR-2 tiene la clasificación de «suelo apto para urbanizar».

B) Calificación.

La calificación en cuanto a uso global permitido es de Vivienda Unifamiliar.

C) Usos del suelo.

En el Suelo Apto para Urbanizar de previsión residencial serán usos permitidos el residencial, comercial, oficinas, hotelero y servicios de dotación comunitaria, de esparcimiento deportivo, cultural y religioso; mientras que serán usos prohibidos cualesquiera no incluidos entre los anteriores.

D) Otras determinaciones de las Normas Urbanísticas.

Norma 116.

Delimitación y unidades de ejecución.

1. Ocupa esta zona el resto del suelo urbano no delimitado en el interior del casco antiguo y fuera de la zona de equipamientos comunitarios delimitada en el plano de ordenación.

2. En la zona de ensanche y expansión podrá actuarse en la parcela que tenga la categoría de solar antes definida.

Norma 117.

Parcela mínima, agregación y segregación de parcelas.

1. La parcela mínima dispondrá de 100 m² con ancho mínimo de fachada de 5.0 m., valiendo las determinaciones de agregación del casco antiguo.

2. No podrán segregarse parcelas cuyo resto sea inferior a la parcela mínima antes definida.

Norma 118.

Tipología edificatoria y condiciones de volumen.

1. En zona residencial se tendrá en cuenta las siguientes características:

a) El tipo de edificación será cerrada, entre medianerías o adosada.

b) El fondo máximo edificable será en planta baja del 100%, en el resto de las plantas será de 25,0 m.

c) La altura máxima es la indicada en el plano de ordenación «Alturas en la Edificación». La altura mínima permitirá la construcción será de una planta menos, debiendo terminarse como fachada las medianerías que queden vistas, gastos que correrán por cuenta del promotor de edificio de mayor altura.

2. Se permiten los retranqueos de la norma general.

3. Los salientes máximos se ajustan a la norma general 90.

Norma 119.

Condiciones de uso.

El uso preferente permitido es el residencial en hilera con patio posterior y ajustando su edificación a las alineaciones de la red viaria definida en el plano de ordenación.

Se tolerarán los usos para pequeños comercios, talleres artesanales, cocheras en bajo de las edificaciones, etc, con las limitaciones descritas para ellos en las mismas condiciones de uso que las indicadas al hablar de la zona del casco antiguo.

Norma 120.

Condiciones de composición.

1. Patios:

En el interior de la superficie del patio y siempre fuera de la alineación definida por la profundidad máxima edificable, se permitirán excepcionalmente pequeñas construcciones com-

plementarias a las viviendas, como lavaderos, trasteros, etc. y siempre en una sola planta.

Si además del patio posterior fuesen necesarios otros patios de luces, cumplirán las prescripciones dadas para los mismos en la Norma.

2. Vuelos:

Se permitirán rejas y balcones con el 5% del ancho de la calle con un máximo de 80 cm.

3. Composición:

Regirán las mismas que se han desarrollado para la zona del casco antiguo en cuanto al respecto a los elementos compositivos y morfológicos del entorno. Será de especial interés la utilización de enlucidos y revocos blanqueados en fachadas debiendo predominar el color blanco de los paramentos.

3. Objetivos de la ordenación del territorio

A la vista de las conclusiones de la información urbanística, de las determinaciones del planeamiento general, de las propuestas, la participación y sugerencias de los propietarios afectados, se plantean los siguientes objetivos y criterios para la ordenación del territorio objeto del Plan Parcial:

3.1. Objetivos.

3.1.1. Objetivos generales.

a) Desarrollar las determinaciones de las NN.SS. para el SAUR-2 con un Plan Parcial, con el objeto de poder acometer su urbanización, y llevar a cabo una operación de nuevo crecimiento residencial, así como la posibilidad de incrementar la dotación de equipamientos y zonas verdes, todo ello en condiciones que permitan dar continuidad a la trama urbana de las zonas colindantes.

b) Coordinar las determinaciones de ordenación con las diferentes Administraciones y Entidades que, en virtud de las diferentes legislaciones sectoriales, tienen competencias concurrentes con las del Ayuntamiento, a efectos de conseguir la máxima coordinación de todos los intereses públicos y privados afectados.

c) Conseguir el adecuado equilibrio entre la legítima y razonable aspiración de establecer la residencia en lugares como el que nos ocupa, con el objetivo de conseguir un desarrollo sostenible y plenamente compatible con los valores y protección del medio natural.

3.1.2. Objetivos específicos.

A) En cuanto al medio físico, biótico y paisaje:

La escasez de agua y la contaminación del agua disponible es uno de los problemas más graves a los que se deberá hacer frente en los próximos años, especialmente en Andalucía. La protección de los acuíferos y manantiales, asociados a nuestra tradición cultural con otras cualidades que van más allá de la mera satisfacción de la necesidad biológica de agua potable, requiere una atención especial. Adecuación a las especiales características topográficas y de configuración de la zona, evitando en la medida de lo posible transformaciones y movimientos del terreno que modifiquen sensiblemente el paisaje y que encarezcan la urbanización.

B) En cuanto a la estructura urbana:

1) Trazado urbano.

El trazado urbano se plantea como continuidad del trazado tradicional de Campillo de Arenas, manteniendo la isotropía en el trazado de viales, propia de la zona contigua del casco urbano, fruto de las últimas actuaciones urbanísticas.

2) Viales.

Dada la topografía de los terrenos, se plantean los viales siguiendo la máxima pendiente. Esta solución, aunque económicamente va en favor del mínimo coste repercutido de la superficie de calles. Se planteará una línea de fachada lo más nivelada posible, de forma que la edificación quede escalonada, entre calles paralelas de pendiente mínima.

Los viales, y otras condiciones urbanísticas, se plantean superando las especificaciones mínimas de la siguiente norma:

Norma 29.

Normas de diseño.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas entre cerramientos serán las siguientes:

- Sendas o aceras para peatones: 1,20 m.
- Calles peatonales: 3 m.
- Calles de reparto (inclinación máx. 15%): 7 a 10 m.
- Calles colectoras (inclinación máx. 10%): 10 a 12 m.
- Arterias principales (inclinación máx. 7%): 13 a 20 m.

Las previsiones anteriores en lo que respecta a las secciones mínimas podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

En aquellos viales del suelo urbano no sometidos a Unidad de Ejecución se obtendrán por expropiación.

En los Planes de Ordenación se establecerán las previsiones para aparcamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas, será la siguiente según los usos:

- Zona de viviendas: 1 plaza por cada 100 m² de edificación.
- Zona cívico-comerc.: 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- Locales de reunión: 1 plaza por cada 10 o 20 localidades.
- Zonas industriales: 1 plaza cada 10 empleados.
- Otros usos: A justificar.

Como mínimo un 50% de los aparcamientos previstos en el Plan de Ordenación deberán establecerse en el exterior de las parcelas y sin que las vías tengan menos de 7,00 metros para la circulación.

C) En cuanto al sistema de espacios libres y equipamientos:

En virtud del artículo 17 de la Ley del Suelo de Andalucía de 7/2000: 2.ª) Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado F) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

En virtud del artículo 1.º del Anexo del Reglamento de Planeamiento: «Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en un Plan de Ordenación deberán reservarse en función de los distintos usos del suelo propuestos en cada sector por el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento. Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que señale expresamente el planeamiento de rango superior que aquellos desarrollan».

En el caso que nos ocupa, las NN.SS. de Campillo de Arenas, establecen como cesión las que contempla el Reglamento de Planeamiento, y el 10% de aprovechamiento. A efectos del Reglamento de Planeamiento, las Unidades de Vivienda del presente Plan Parcial se definen como Unidad Elemental, ya que el máximo número de viviendas a realizar en el ámbito del SAUR-2 es inferior a las 250 que fija el Reglamento de Planeamiento.

En estas condiciones, los módulos mínimos de reserva para dotaciones son:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 18 m² de suelo/vivienda, con un mínimo del 10 % del total de la superficie ordenada.

- Centros docentes: 10 m² de suelo/vivienda, debiendo el Plan Parcial proponer el uso concreto de los mismos.

- Equipamiento comercial y social: 2 m² de suelo/vivienda.

- Plazas de aparcamiento: 1 por cada 100 m² de edificación, reservándose un 2% para usuarios minusválidos.

D) Servicios:

Elaborar un esquema de las redes de servicios, diseñadas para que garanticen su posterior viabilidad, que unido al trazado de la red viaria contribuya a establecer una relación de continuidad entre el presente Plan de Ordenación y el futuro Proyecto de Urbanización.

E) En cuanto al desarrollo y coherencia con el planeamiento general vigente.

Un objetivo básico es la normalización de la Zona, respecto a las previsiones de las NN.SS. y de la legislación vigente, relacionadas con el cumplimiento previo de los deberes (cesión, equidistribución y urbanización) para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas.

La regularización urbanística no es un mero objetivo administrativo y formal, sino que se trata de un objetivo material, claramente beneficioso para los propietarios, ya que al culminarse este proceso van a disponer de una urbanización con unos niveles de calidad similares al resto de las áreas urbanas del municipio, y las facultades adquiridas tendrán pleno acceso al registro y al normal tráfico inmobiliario.

4. Examen y análisis ponderado de las alternativas de ordenación.

A la vista de los datos recogidos en la información urbanística, de las determinaciones de las NN.SS. en relación con el modelo de desarrollo residencial previsto, y de los objetivos de ordenación, hay que concluir que las posibles alternativas quedan bastante acotadas.

Se hace a continuación un análisis de las alternativas de los elementos compositivos principales.

4.1. Viales.

Dada la topografía de los terrenos, se plantean los viales de forma paralela a la máxima pendiente. Esta solución, consigue el mayor número posible de parcelas resultantes, tengan una línea de fachada lo más niveladas posible, de forma que la edificación quede escalonada.

4.2. Parcelación.

Dado el encarecimiento del terreno acaecido en los últimos años, la propuesta de realizar una promoción asequible en precio, pasa por repercutir un menor costo en el solar resultante.

4.3. Tipología.

La tipología de vivienda enunciada es la de vivienda unifamiliar aislada y adosada. Dada la posible demanda, se mantienen las dos posibilidades, con las limitaciones de edificabilidad de determinan las NN.SS.

4.4. Conclusiones.

Finalmente la solución adoptada es la que intenta aprovechar al máximo la infraestructura existente, al tiempo que permite el acceso rodado en condiciones óptimas todas las parcelas de la Unidad, siguiendo las pautas urbanísticas que caracterizan al núcleo de Campillo de Arenas. Se obtiene así una estructura vial organizada.

5. Justificación de la ordenación y de sus determinaciones.

5.1. Capacidad y aprovechamiento del Plan.

5.1.1. Capacidad.

Las NN.SS. establecen un límite concreto de capacidad de las Unidades de Actuación, que ésta será la resultante del planeamiento de desarrollo de la aplicación conjunta de los parámetros de ordenación.

De acuerdo con lo expuesto, de la ordenación resulta una superficie neta para parcelas de uso residencial de 18.004,33 m².

5.1.2. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

Según el art. 57.c) de la LOUA el aprovechamiento susceptible de apropiación de los propietarios será el 90% del aprovechamiento permitido en el planeamiento. La solución propuesta por el Plan Parcial, parte de la hipótesis de un aprovechamiento susceptible de apropiación de los propietarios del 90% del aprovechamiento permitido en el planeamiento.

a) Porcentaje establecido por las NN.SS. de Campillo de Arenas. En la ordenación del Plan Parcial, a la vista del margen de flexibilidad permitido por el precepto antes citado, se ha estimado conveniente que el aprovechamiento susceptible de apropiación alcance el 90% del aprovechamiento permitido. La ubicación del 10% de aprovechamiento, o su monetarización, en su caso, correspondiente al Ayuntamiento queda supeditada al acuerdo al que lleguen propietarios y Ayuntamiento, el cual se reflejará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

5.2. Asignación de usos pormenorizados.

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 13 de la Ley del Suelo de Andalucía 7/2000 contendrá:

«a) ... El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones...»

Dentro del ámbito se han delimitado las zonas destinadas a espacios libres públicos, con una superficie más adelante indicada; y otras destinadas a equipamiento docente y a equipamientos social y comercial como se determina en el Ley del Suelo de Andalucía 7/2000, correspondiendo las siguientes superficies mínimas:

Zonas superficie mínima según Reglamento de Planeamiento.

Titularidad.

Residencial unifamiliar: 18.004,33 m² Privada.
 Viario e infraestructuras Urbanas: 6.019,64 m² Pública.
 Espacios Libres Públicos: 3.023,19 m² Pública.
 Equipamiento Docente: 1.100,30 m² Pública.
 SIPS: 210,00 m² Pública.
 Sistemas Generales: 1.087,50 m² Pública

5.2.1. Zonificación. Usos del suelo.

El Plan Parcial establece la zonificación que consta en los Planos de Ordenación y que se resumen a continuación.

El total de superficie ordenada es de 29.444,96 m². Según puede verse en los Planos de Ordenación, se ha delimitado un total de suelo de uso residencial de 18.004,33 m² distribuido en 4 manzanas.

M-1. 3.035,40 m².

M-2. 4.518,01 m².

M-3. 5.359,04 m².

M-4. 5.091,88 m².

5.2.2. Tipologías edificatorias.

En cumplimiento de las NN.SS. de Campillo de Arenas, se establece la siguiente tipología para las edificaciones de la Unidad:

Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.

- Parcela mínima: 100 m².

- Ocupación: 70%.

- Altura máxima: 2 plantas, 6,70 metros.

- Fachada mínima: 5,00 metros.

- Fondo máximo: 25 metros.

- Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m².

No se establecen retranqueos obligados a linderos y fachadas, pero se cumplirán las condiciones de patios de las NN.SS. Se destinará a vivienda una superficie de 18.004,33 m², que aplicándole la edificabilidad de 0,80 m²/m², resultará una superficie construida de viviendas de 14.403,46 m².

5.3. Reservas de equipamiento.

Para las reservas de Equipamientos se aplicarán las determinaciones del artículo 17 de la Ley del Suelo de Andalucía 7/2000, que se compatibilizan con los módulos de fijación de reserva del artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, fijando como determinante el mayor de los dos.

Teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas, previstas para el sector, según el plano de parcelación propuesta, es de 103, se prevén las siguientes dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

- Según R.P. -10 % de la superficie ordenada: 2.944,49 m².

- Según LOUA -18m²/100m² edificables (14.403,46 m²): 2.592,62 m².

- Total sistema de espacios verdes y uso público: 3.023,19 m².

- Otras reservas:

- Según LOUA:

El global de las reservas para equipamientos será de un mínimo de 30m²/100 m² T edificable, de los cuales sólo especifica los 18m²/100m² de espacios libres.

- Centros Docentes:

- Según R.P. - 10 m²/vivienda: 1.030,00 m².

- Total reserva centro docentes: 1.100,30 m²

Esta reserva, en consonancia con las NN.SS., se realiza colindante con la zona más cercana al pueblo del SAUR-2.

- Equipamiento comercial y social:

- Según R.P. - 2 m²/ vivienda: 206,00 m²

Total reserva comercial-social: 210,00 m²

que se definen como de titularidad pública.

Resumen:

Total reservas de equipamientos según LOUA: 4.321,03 m².

Total reservas de equipamientos según R.P.: 3.867,65 m².

Total reservas de equipamientos del presente Plan: 4.333,49 m².

Plazas de aparcamiento:

Según LOUA:

Entre 0,50 y 1 por cada 100 m² de techo edificable.

Según R.P.: 1 por cada 100 m² de edificación o 1 plaza de aparcamiento por vivienda, en caso de suelos residenciales, de las que el 2% (5 plazas) han de reservarse para minusválidos.

- Reserva aparcamientos 1/viv.: 103.

- Reserva aparcamientos 50% en superficie: 52.

Las cesiones correspondientes se tratarán de localizar según las determinaciones de las NN.SS., o en su caso, de modo más favorable para el Ayuntamiento.

5.3.1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Con una superficie global de 3.023,19, se ubica al Norte de la Unidad, se compone de una parcela de grandes dimensiones y otra más pequeña:

- Parcela Z.V-1 se plantea como una zona verde que está centrada hacia el Norte en la urbanización, separando las zonas de vivienda con parcelas de mayor superficie de las parcelas con superficie menor, aportando cierta calidad a estas viviendas.

TOTAL: 2.778,16 m².

- Parcela Z.V-2 se plantea como una zona verde que está hacia el Sur en la urbanización.

TOTAL: 245,03 m².

TOTAL: 3.023,19 m².

Las zonas o cumplen con las prescripciones del artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento:

- En cuanto a jardines, Z.V-1, es posible ubicar un área de más de 1.000 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo; que posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y su orientación hacia el sur le garantiza un adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

- En cuanto a áreas de juego y recreo para niños, Z.V-2, es posible ubicar un área de más de 200 m² en el que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo.

5.3.2. Centros Docentes.

En el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento se especifica que en el caso de Unidad de Vivienda Elemental (como es el caso del SAUR-2, ya que el máximo número posible de viviendas del mismo es de 103), el Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para centros docentes.

Toda vez que con 103 viviendas es imposible conseguir una cesión mínima de 5.000 m² para un centro de ESO, se propone que la ubicación de la reserva para centros docentes se realice en la zona más cercana al pueblo, en la parte sur del SAUR-2. Total reserva centro docentes: 1.100,30 m².

5.3.3. Servicios de interés público y social.

De entre los usos establecidos en el artículo 6 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, se establece para esta reserva el uso comercial.

Se ha previsto una reserva de 210,00 m² para uso comercial, enmarcados por la zona de espacio para centro docente.

5.3.4. Aparcamientos.

- Según LOUA

- Entre 0,50 y 1 por cada 100 m² de techo edificable.

En virtud del art. 45 y art. 1 del Anexo del RPU, hay que prever una dotación de aparcamiento en proporción de 1 plaza por cada 100 m² o 1 plaza de aparcamiento por vivienda para el caso de suelos residenciales. Se hace la salvedad de que sólo se admite en situación al aire libre, un máximo del 50% del número total de plazas previstas.

El cumplimiento de los artículos anteriores se justifica de la forma siguiente:

- 1 plaza de aparcamiento obligatoria en parcela por cada vivienda. Este punto se reflejará en la correspondiente ordenanza, con lo que al menos se dispondrá de 103 plazas.

- Reserva de un lateral para aparcamiento en calles de un solo sentido, en dirección E/W, que salvando los accesos de vehículos a cocheras computan 89 plazas de aparcamiento.

- Reserva de aparcamiento para minusválidos, con un 2% como mínimo.

Esta reserva ubica 5 plazas de aparcamiento de 3,30 x 4,50 m que cumplen con todos los preceptos que establece el Decreto Legislativo de 5 de mayo de 1992 de barreras arquitectónicas.

En el correspondiente plano de ordenación se localiza la ubicación de las cesiones y se señala la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos.

5.3.5. Sistemas generales.

Se ha previsto en el SAUR-2 una cesión para sistemas generales. Esto se debe a que al haber presentado la modificación puntual para aumento de la densidad de viviendas que proponían las NN.SS. De 15 viv./ha a 35 viv./ha, se entiende que al computarse las cesiones a sistemas generales por número de vivienda, pasamos en nuestro SAUR, de 44 viviendas a 103 viviendas totales.

La LOUA indica en su artículo 10 que para el sistema general de Parques, Jardines y Espacios Libres hay que reservar entre 5 y 10 m² por habitante. Del Reglamento de Planeamiento aún vigente, se deduce un coeficiente de 3,6 habitantes/vivienda.

Por tanto, deberán cederse 5 m² cuadrados de suelo para Sistemas Generales por cada uno de los habitantes correspondientes a las nuevas viviendas, esto es, por 59 viviendas.

- Sistemas Generales:

- Según LOUA. - 5 m²/hab x 3,6 hab/viv x 59 viviendas:
1.062 m².

- Total reserva Sistemas Generales: 1.087,50 m².

5.4. Trazado y características de la red vial.

Los artículos 83.2.f) de la Ley del Suelo y 45.1.f) del Reglamento de Planeamiento, establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales, el trazado y características de la red de comunicaciones propia de la Unidad y su enlace con el sistema general de comunicaciones. En los Planos de Ordenación se incluyen las determinaciones exigidas, que elevan el ancho de los viales de nueva apertura a 10,00 metros.

Toda la red dispondrá de acerado diferenciado pavimentado con baldosas hidráulicas de acuerdo con modelos homologados por el Ayuntamiento y ancho mínimo de 1,25 metros.

5.5. Características y trazado de las redes de infraestructuras.

Los artículos 83.2.f) de la Ley del Suelo y 45.1.g) del Reglamento de Planeamiento, establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales, las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

5.5.1. Abastecimiento de agua e hidrantes de riego e incendios.

Las instalaciones necesarias para proporcionar el servicio a las parcelas se han de reflejar con el detalle suficiente en el Proyecto de Construcción, y estarán adaptadas a la normativa vigente. Debiendo de cumplir los siguientes preceptos:

1. Todas las conducciones serán subterráneas.

2. La dotación mínima para las zonas residenciales será de 180 l/hab./día, y los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mencionada y, como caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,40.

3. En todos los casos deberá existir una presión de 1 atmósfera en el punto más desfavorable de la conducción. La falta de dicha presión deberá ser suplida con los medios técnicos necesarios.

4. Se establecerán bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento.

5. Todos los elementos de la red serán de las características especificadas por el servicio municipal de aguas y habrá de cumplir lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas para el Abastecimiento de Aguas potables del MOPT.

5.5.2. Alcantarillado.

La red de alcantarillado discurrirá por el eje de los viales y su definición detallada corresponde al Proyecto de Urbanización, debiendo cumplir los siguientes preceptos:

1. Todas las conducciones serán subterráneas intentando seguir el eje de la calzada, a más de un metro (1,00 m) de profundidad (generatriz superior del tubo).

2. La evacuación verterá directamente a la red municipal, en los puntos de conexión previstos en el presente plan.

3. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cms de diámetro y las velocidades máximas de 3 m/s cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. Podrá justificarse una mayor velocidad en función de la calidad del material de los tubos a emplear. La velocidad mínima será de 0,60 m/s.

4. Las pendientes mínimas serán tales que las velocidades mínimas no desciendan del valor anterior en los ramales.

5. En las canalizaciones tubulares no se sobrepasará en diámetro máximo de 80 cms, disponiéndose en la red de pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 metros.

6. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público.

7. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes.

8. Se adoptará para el cálculo de caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de aguas, y para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación conforme con los estudios meteorológicos necesarios en cada caso, a la que se aplicará un coeficiente de escorrentía no inferior a 0,60.

5.5.3. Distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Será necesaria la realización de una red de distribución de energía eléctrica, correspondiendo al Proyecto de Urbanización la perfecta definición de la misma, así como el dimensionamiento de los Centros de Transformación que sean necesarios. Se establece un sistema de alumbrado público en todos los viales que contempla el Plan Parcial, colocadas en disposición unilateral ó a tresbolillo, sobre báculo de 4 metros de altura.

Las redes de energía eléctrica y alumbrado público deberán cumplir:

a) En cuanto a la red de energía eléctrica:

1. Los centros de transformación podrán situarse sobre terrenos de la propiedad privada o de dominio público y caso de ser exteriores, armonizarán con el carácter y edificación de la zona.

2. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

3. La distribución en baja tensión será subterránea a 380/220 V.

4. La distribución en alta y media tensión será obligatoriamente subterránea.

5. El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación señalando los recorridos, sección de cables y emplazamiento de las casetas.

6. Será de aplicación obligatoria el Reglamento de Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) En cuanto a la red de alumbrado público:

1. El alumbrado público deberá contribuir a crear un ambiente nocturno adecuado a la vida cotidiana sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible. Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos contra la corrosión, luminarias cerradas con sistemas óptimos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.

2. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y

no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para su tránsito ni por emitir ruidos molestos.

3. Las redes de distribución serán subterráneas.

4. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

5. En cuanto a niveles de iluminación y demás características técnicas se estará lo dispuesto en las Normas de Alumbrado Urbano, del Ministerio de la Vivienda, ya tal fin, el sistema viario deberá tener las iluminaciones y uniformidades mínimas sobre calzada que se indican a continuación:

Viales de 10,00 m. de ancho: 10 lux con uniformidad superior a 0,20.

5.5.4. Canalización telefónica.

La instalación se ajustará a la Normativa Técnica de la Compañía Telefónica para Urbanizaciones, y será descrita con detalle en el Proyecto de Urbanización.

Se dimensionará de forma que sea ampliable, estimándose necesaria una demanda de dos acometidas por parcela.

La canalización será de PVC de 63 mm de diámetro mínimo, colocada en zanja bajo el acerado.

5.5.5. Canalización de gas.

La no existencia en el municipio de Campillo de Arenas de red de gas justifica la no procedencia de la implantación de este servicio, toda vez que el propio Ayuntamiento de Campillo de Arenas no tiene constancia de que pueda implantarse en un futuro próximo una red de gas en el municipio y por tanto no exige su implantación.

5.5.6. Otras redes de servicios.

La no existencia en el municipio de Campillo de Arenas de otras redes aparte de las contempladas en el presente Plan Parcial justifica la no procedencia de la implantación de estos servicios, toda vez que el propio Ayuntamiento de Campillo de Arenas no tiene constancia de que puede implantarse en un futuro próximo una red de telecomunicaciones por cable en el municipio y por tanto no exige su implantación.

5.5.7. Zonas verdes y áreas de juegos de niños.

La definición concreta y pormenorizada del ajardinamiento se realizará en el Proyecto de Urbanización. Se realizará ajardinamiento en todas las Áreas Libres. La superficie mínima de plantación será del 30%, incluyendo necesariamente árboles, arbustos adaptados climáticamente a la zona. El número mínimo de árboles será de 1 por cada 50 m² de superficie plantada con un diámetro mínimo de 5 cm (medido a 1 metro del suelo). Se plantarán, además, en las zonas peatonales y aisladas de éstas, en alcorques, formados por bordillos jardineros de al menos 7 cm de anchura y con dimensión mínima de 75 cm, árboles de características idénticas a las citadas, hasta completar un número total, con respecto a la superficie de área libre, que satisfaga un mínimo de 2 unidades cada 100 m².

En las áreas ajardinadas existirá mobiliario urbano, con las mínimas dotaciones siguientes:

- Bancos, en proporción de 20 Ud./ha, en parques, 35 en jardines y 40 en áreas peatonales.

- Alumbrado, que asegure un nivel de iluminación de fondo de 2 lux (luminaria sobre farola o suelo).

- El caudal de agua para el riego, medido en estiaje de 0.5 l/seg/ha sobre superficie plantada. Se dispondrán de bocas de riego a distancia máxima de 30 m.

Las áreas de juego y recreo por ser piezas que se localizan dentro de la estructura del sistema de áreas libres como lugares específicos destinados a la expansión y recreo de niños y mayores, han de llevar un soporte ornamental y mobiliario adecuado a tal fin; corresponde por su concepción a espacios tranquilos no perturbados por el tránsito rodado, lo que garantiza la seguridad de la implantación de este uso.

Se han de obviar los obstáculos urbanísticos que pueden impedir el tránsito de personas minusválidas, localizando ram-

pas de conexión entre zonas de distintos niveles, con el porcentaje de pendiente adecuado a tal fin.

La dotación se realizará según las siguientes condiciones:

- Drenaje, subbase, material acabado y compactación.

- Vallado con material de características diáfanos y consistencia rígida.

- Los elementos de juego de niño serán a razón de 5 elementos/ha.

5.6. Unidades de ejecución.

5.6.1 Delimitación y Características de Unidades de Ejecución:

En Aplicación del art. 105 de la LOUA, los terrenos deben incluirse en Unidades de Ejecución que aseguren su idoneidad técnica y viabilidad económica y permitir, en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se delimita una única Unidad de Ejecución, en aras a encuadrar a los propietarios afectados en una unidad homogénea de usos y de previsible actuación:

- La SAUR-2.

5.6.2. Desarrollo de las Unidades de Ejecución.

Para el desarrollo de las unidades de actuación, de único propietario como es nuestro caso; se seguirá, si no existe indicación particular en contra, el siguiente proceso:

1.º Redacción del correspondiente proyecto de urbanización.

2.º Ceder al Ayuntamiento, inscribiendo en el Registro de la Propiedad, los terrenos en los que se localicen las cesiones correspondientes al Ayuntamiento previstos en la unidad de ejecución, en plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

3.º Ejecutar las obras de urbanización con cargo a los propietarios, en el plazo máximo de tres años a partir de la aprobación del proyecto.

Todo ello conforme a la obtención de facultades urbanísticas definidas en el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Todas las cesiones deberán destinarse al fin previsto por el presente Plan Parcial.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de edificación si cumplidos los preceptos anteriores se garantiza por convenio urbanístico la total ejecución de las obras de urbanización.

Las Ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales ó Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.

Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en cada Unidad correspondiente.

5.6.3. Sistemas de actuación:

Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión ó ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

5.6.4. Determinaciones particulares.

- Es sobre la superficie del SAUR-2, sobre la que se calcula el diez por ciento (10%) si procediese.

- Iniciativa del planeamiento: En las zonas que se señala iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y en los plazos fijados en estas Normas.

- Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en las respectivas fichas, tendrán carácter de obligatorio y gratuito.

- Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a condiciones de uso y edificación.

Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que este Plan Parcial señala, deberá tramitarse como modificación de las NN.SS.

6. Cuadro de características de las unidades de ejecución:

En cumplimiento del artículo 58.3 del Reglamento de Planeamiento se exponen a continuación los cuadros resumen de la ordenación propuesta por el presente Plan de Ordenación.

En ellos se contemplan los siguientes aspectos:

CUADRO RESUMEN SECTOR SAUR-2	
SUPERFICIE	29.444,96 m ²
DENSIDAD	35 viv./ha
NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	103
FONDO MÁXIMO	25 metros
ALTURA MÁXIMA	2 plantas (6,70 m)
USO	Residencial (y compatibles)
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar
UBICACIÓN DE CESIONES	Libre
PARCELA MÍNIMA	100 m ²
EDIFICABILIDAD	0,80 m ²
FRENTE MÍNIMO PARCELA	5 m

7. Cumplimiento del artículo 105 de la Ley del suelo.

En cumplimiento del artículo 105 de la Ley del Suelo y del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular se incluyen los apartados correspondientes.

7.1 Conveniencia de la urbanización.

Como puede apreciarse en los Planos de Información del presente Plan de Ordenación que aquí se desarrolla, se halla limitado por suelo no urbanizable.

La tendencia actual de la demanda del mercado en esta zona es precisamente la prevista en el presente PLAN de Ordenación, por lo que se viene a satisfacer la creciente demanda de este tipo de suelo en el municipio, principalmente, dada su proximidad al núcleo urbano de Campillo de Arenas, de primera residencia, por lo que es necesaria también la mención a la labor social de la presente ordenación.

De su desarrollo y urbanización, dependen en gran medida, el resto de los suelos aptos para urbanizar.

Por todo ello, y teniendo en cuenta que se trata de un sector de suelo apto para urbanizar, resulta oportuno y conveniente desarrollar el mismo en el momento actual.

7.2. Propietarios afectados.

Campitres Inmobiliaria, S.L., que por adquisición agrupa las fincas.

Superficie Total de fincas aportadas: 29.444,96 m².

7.3. Ejecución y conservación de las obras.

Se prevé como modo de ejecución de las obras resultantes del Proyecto de Urbanización a redactar en una única etapa. Los promotores de la Urbanización, una vez aprobado el presente Plan Parcial, elaboraran el correspondiente Proyecto de Urbanización; cuando sea aprobado, solicitarán la licencia municipal de obras y procederán a ejecutarlas a sus expensas.

Una vez terminadas las obras y firmada la certificación final de las mismas por la Dirección Técnica, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento con la finalidad de proceder a efectuar una Recepción Provisional de las mismas, a fin de que el Ayuntamiento acepte en su caso las redes de servicios para proceder a efectuar las acometidas a las redes municipales de servicios.

La conservación de las obras correrá a cargo de la propiedad, por un periodo de un año (1 año) a partir de la Recepción

Provisional de las mismas, transcurrido el cual habrá de ser ofrecida y entregada al Ayuntamiento de Campillo de Arenas para su Recepción Definitiva.

7.4. Compromisos entre urbanizador y ayuntamiento.

Los promotores-urbanizadores asumirán el compromiso de ejecutar la urbanización en los términos contemplados en el presente Plan de Ordenación; ejecutando a su costa las determinaciones del Proyecto de Urbanización.

Se compromete el Ayuntamiento a aceptar los terrenos de cesiones preceptivas y a ejecutar las obras correspondientes de ajardinamiento y amueblamiento urbano y de las edificaciones de las dotaciones comunitarias, o a delegar en otras Administraciones su ejecución. Los promotores se comprometen a ejecutar las obras de urbanización dentro del plazo que el Ayuntamiento fije en la correspondiente Licencia Municipal de Obras.

Los promotores se comprometen a conservar a su costa, en buen estado de funcionamiento de los servicios, las obras por espacio de un año tras su Recepción Provisional, procediéndose en su caso a efectuar al final de este periodo una Recepción Definitiva de las obras; pasando a ser desde este momento, y durante un nuevo periodo de garantía de tres años, los propietarios de los solares, constituidos en Comunidad los que asuman el compromiso del mantenimiento de los servicios conforme a las indicaciones municipales en su caso. Con posterioridad a este plazo, y tras inspección municipal, el Ayuntamiento procederá a hacerse cargo de la Urbanización en su integridad.

El Ayuntamiento se reserva el derecho a inspeccionar y dictar ordenes de ejecución en caso de encontrar deficiencias que lo aconsejen.

7.5. Garantías del cumplimiento de los compromisos.

Parcial, como garantía para el cumplimiento del compromiso de urbanización en su conjunto, se establece un 6% de la estimación económica del presente Plan (Presupuesto de contrata más otros gastos de promoción), conforme a lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, ascendiendo a la cantidad de 115.430,32 € (ciento quince mil, cuatrocientos treinta y treinta y dos euros), garantía que se efectuará por cualquier procedimiento admitido en derecho, ya sea en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario. Una vez finalizadas las obras de urbanización, y transcurrido un año (1 año) desde la Recepción Provisional de las mismas por parte del Ayuntamiento, los propietarios podrán solicitar el depósito o aval bancario al Ayuntamiento.

7.6. Medios económicos.

Dada la entidad del presupuesto de las obras, se considera necesario movilizar otros medios económicos, aparte de los propios de los promotores, cuya solvencia económica y capacidad financiera es suficiente, por lo que se realiza, en los anexos de este plan, un estudio de los medios financieros necesarios para su ejecución. No obstante, el Ayuntamiento está facultado para solicitar a los promotores que expongan los medios económicos de toda índole con que cuenten, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.d) del Reglamento de Planeamiento.

Jaén, 27 de noviembre de 2007.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

CONSEJERÍA DE EMPLEO

ORDEN de 1 de abril de 2008, por la que se garantiza el funcionamiento del servicio público que presta la empresa de transportes de viajeros «Casal, S.A.», en la provincia de Sevilla, mediante el establecimiento de servicios mínimos.

Por la Sección Sindical de la Agrupación Sindical de Conductores en la empresa Casal, S.L., ha sido convocada huelga que