

ANEXO V C)

TITULACIONES REQUERIDAS PARA LA IMPARTICIÓN DE LOS MÓDULOS PROFESIONALES QUE CONFORMAN EL TÍTULO PARA LOS CENTROS DE TITULARIDAD PRIVADA, DE OTRAS ADMINISTRACIONES DISTINTAS A LA EDUCATIVA Y ORIENTACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Módulos profesionales	Titulaciones
0404. Fundamentos agronómicos. 0405. Fundamentos zootécnicos. 0409. Principios de sanidad vegetal. 0412. Manejo sanitario del agrosistema. 0413. Comercialización de productos agroecológicos. 0414. Formación y orientación laboral. 0415 Empresa e iniciativa emprendedora.	— Licenciado, Ingeniero, Arquitecto o el título de grado correspondiente u otros títulos equivalentes a efectos de docencia.
0406. Implantación de cultivos ecológicos. 0407. Taller y equipos de tracción. 0408. Infraestructuras e instalaciones agrícolas. 0410. Producción vegetal ecológica. 0411. Producción ganadera ecológica.	— Licenciado, Ingeniero, Arquitecto o el título de grado correspondiente u otros títulos equivalentes. — Diplomado, Ingeniero Técnico o Arquitecto Técnico o el título de grado correspondiente u otros títulos equivalentes.

ANEXO VI

MÓDULOS PROFESIONALES DEL CICLO FORMATIVO DE PRODUCCIÓN AGROECOLÓGICA QUE PUEDEN SER OFERTADOS EN LA MODALIDAD A DISTANCIA

MÓDULOS PROFESIONALES QUE PUEDEN SER OFERTADOS EN LA MODALIDAD A DISTANCIA
0414. Formación y orientación laboral 0415. Empresa e iniciativa emprendedora
MÓDULOS PROFESIONALES QUE PUEDEN SER OFERTADOS EN LA MODALIDAD A DISTANCIA Y REQUIEREN ACTIVIDADES DE CARÁCTER PRESENCIAL
0404. Fundamentos agronómicos 0405. Fundamentos zootécnicos 0409. Principios de sanidad vegetal 0413. Comercialización de productos agroecológicos

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SECTOR ACCESO NORTE DEL TERMINO MUNICIPAL DE PUNTA UMBRÍA (CP-223/2009)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que el Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y el Decreto 14/2010, de 22 de marzo, de Reestructuración de las Consejerías de la Junta de Andalucía, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Punta Umbría, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación Puntual del PGOU Sector Acceso Norte de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 20 de julio de 2010 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente la citada modificación de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Punta Umbría con fecha 30 julio de 2010 presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 20 de julio de 2010, documentación complementaria, constando la misma de dos copia del documento técnico, debidamente diligenciado con fecha de Acuerdo plenario de aprobación de 29 de julio de 2010, por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es el Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordena-

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente que se cita, por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación Puntual Sector Acceso Norte del Plan General de Ordenación Urbanística de Punta Umbría.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 4 de octubre de 2010, en relación con la Modificación Puntual Sector Acceso Norte del Plan General de Ordenación Urbanística de Punta Umbría.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 4 de octubre de 2010, y con el número de registro 4417, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

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

- Resolución de 4 de octubre de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, referente al expediente CP-223/2009 por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación Puntual Sector Acceso Norte del Plan General de Ordenación Urbanística de Punta Umbría (Anexo I).

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

ción del Territorio y Urbanismo y el Decreto 14/2010, de 22 de marzo, de Reestructuración de las Consejerías de la Junta de Andalucía.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Tercera. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Punta Umbría, en cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de julio de 2010, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 7 de septiembre de 2010.

### R E S U E L V E

Primero. Declarar subsanada, inscribir en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

### ANEXO II

#### 0. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU (ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS.) DE PUNTA UMBRÍA EN EL SECTOR SUO ACCESO NORTE

#### 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

- 1.1. Justificación y alcance del documento.
- 1.2. Memoria de información.
  - 1.2.1. Situación de partida de los terrenos objeto de la modificación.
  - 1.2.2. El planeamiento vigente.
- 1.3. Memoria de propuesta.
  - 1.3.1. La intervención propuesta.
  - 1.3.2. Adecuación de la modificación a las reglas establecidas en el art. 36.2 apartado a) de la LOUA.
  - 1.3.3. Adecuación a lo exigido en el art. 45.4.a) del POT.
- 1.4. Determinaciones de carácter estructural.

#### 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER PORMENORIZADO

- 2.1. Memoria de información.
  - 2.1.1. Planeamiento vigente.
  - 2.1.2. Información del sector.

- 2.1.3. Infraestructuras urbanas básicas existentes.
- 2.2. Memoria de ordenación.
  - 2.2.1. Memoria descriptiva de la propuesta.
  - 2.2.2. Adecuación de la propuesta al planeamiento general y a la LOUA.
  - 2.2.3. Adecuación de la propuesta a la normativa sectorial.
- 2.3. Memoria de infraestructuras.
  - 2.3.1. Justificación de las infraestructuras propuestas.
  - 2.3.2. Abastecimiento de agua potable.
  - 2.3.3. Saneamiento.
  - 2.3.4. Red de energía eléctrica.
  - 2.3.5. Red de telefonía.
  - 2.3.6. Red de alumbrado público.
- 2.4. Zonificación acústica.
- 2.5. Ordenanzas reguladoras.
- 2.6. Cálculo del aprovechamiento medio.
- 2.7. Plazos para la ejecución del sector.
- 2.8. Estudio económico de viabilidad.
  - 2.8.1. Costes de urbanización.
  - 2.8.3. Viabilidad de la actuación.

### A N E X O

#### INFORMES DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

Justificación de los ajustes realizados al documento aprobado inicialmente.

El presente documento incorpora los ajustes del documento aprobado provisionalmente de acuerdo con los informes de las distintas administraciones consultadas durante el proceso de información pública. Los ajustes producidos son los siguientes:

#### 1. De acuerdo con el Informe de Incidencia Territorial:

- Se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 99 del Plan de Ordenación del territorio del Litoral Occidental de Huelva referido al tratamiento paisajístico de los Pinares. En consecuencia, se destina a espacios libres de sistemas locales de espacios libres de uso público la banda de terrenos localizados a 100 m del monte público. Los terrenos localizados al noroeste de la parcela terciaria se destina a este fin con excepción de los terrenos ya destinados a infraestructuras (red de saneamiento del municipio).

- Complementariamente para dar cumplimiento a la reserva de dotaciones exigida por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento se reserva una parcela de uso dotacional de Servicios de Interés público y Social que se localiza entre la parcela de uso terciario y el vial de acceso sin ocupar la banda de protección paisajística del pinar.

- Se adjuntan certificados de las compañías de energía eléctrica, abastecimiento, saneamiento y telefonía garantizando que los crecimientos previstos estarán cubiertos por las redes existentes y las previstas por el presente documento.

- La zona objeto de actuación contará con el correspondiente Plan de Autoprotección de incendios forestales que se redactará y aprobará con anterioridad al Proyecto de urbanización. La ordenanza recoge la obligatoriedad de que la red de abastecimiento de agua cuente con los sistemas y condiciones exigidas para ser utilizada como red contraincendios.

El municipio de Punta Umbría cuenta con el preceptivo Plan Local de Emergencia para incendios forestales. En la actualidad de este Plan no se derivan condicionantes al planeamiento urbanístico. Si en modificaciones posteriores y previas al proyecto de urbanización del sector se incorporaran condicionantes ese documento incluirá las posibles determinaciones que puedan afectar al planeamiento urbanístico.

- La edificación prevista no forma pantalla arquitectónica o acumula volúmenes. El ámbito tiene una longitud de 340 metros destinándose a zonas verdes un frente de 230 m. La edificación prevista tiene una altura máxima de dos plantas

con 8 metros de altura máxima que en todo caso es inferior a la del pinar que se mantendrá en los 100 metros del borde de la zona de servidumbre. Entre este ámbito y el mar se localiza el sector SAPU 5 que cuenta con edificación de tres plantas. Es finalidad de la actuación localizar una gasolinera. En consecuencia la edificación prevista no forma pantallas ni acumula volúmenes.

2. De acuerdo con el Informe de Valoración Ambiental Previo se incorporan en la normativa las condiciones establecidas en el.

- En el artículo 6 se establece la obligación de atender los condicionantes impuestos en el Estudio de Impacto Ambiental en «Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del Planeamiento» y al Informe de Valoración Ambiental Previo. Se obliga a presupuestar las medidas correctoras que deban incluirse en el Proyecto de urbanización. Así mismo se obliga a dar conocimiento a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, la cual deberá dar su aprobación, con carácter previo a su ejecución y a acreditar ante esta Delegación Provincial mediante la aportación de los correspondientes certificados de las compañías y entidades suministradoras o prestadoras de los servicios de abastecimiento, saneamiento, gestión de residuos y electricidad, de la suficiencia y capacidad de satisfacción de los mismos para atender a los crecimientos pretendidos. En cualquier caso, la disponibilidad y puesta en funcionamiento de los distintos suministros y servicios deberá ser previo a la ocupación del sector, o lo que es lo mismo, en ningún caso se podrán conceder licencias de habitabilidad si previamente no están en servicio las distintas redes e infraestructuras necesarias.

- En el artículo 38 se establecen las medidas correctoras que deberá seguir el desarrollo de la actuación de acuerdo con el Estudio de Impacto Ambiental y el Informe de Valoración Ambiental.

3. De acuerdo con el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar:

Se realizan los siguientes ajustes:

- Se delimita la zona de influencia.

- Se justifica que la densidad de edificación no es superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal. La media municipal era 0,3754 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La actuación prevé una densidad de 0,052 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es inferior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal.

4. De acuerdo con el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas y Transportes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes:

- En el artículo 37 se establecen las restricciones a la edificación y al acceso de acuerdo con la normativa sectorial.

5. De acuerdo con el informe de la Agencia Andaluza del Agua:

- Se incluyen los planos de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento aportados a la Agencia el 15.2.10.

- Se incluyen las condiciones impuestas por GIAHSA relativas al posible desagüe por impulsión y la financiación de las infraestructuras previstas por parte del promotor en la normativa, art. 8, y en memoria.

#### 0. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU (ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS.) DE PUNTA UMBRÍA EN EL SECTOR SUO ACCESO NORTE

El presente documento tiene como objeto clasificar como suelo urbanizable ordenado un área de algo menos de 4 ha de suelo, clasificado como no urbanizable en el PGOU (Adaptación de las Normas Subsidiarias) de Punta Umbría.

Los terrenos objeto de esta modificación han sido descatalogados parcialmente por Orden de la Consejera de Medio Ambiente de fecha 31 de julio de 2009 por la que se resuelve la exclusión del catálogo de Montes de Utilidad Pública de un

parcela de 5.502 m<sup>2</sup> del término y por la descatalogación por Orden de la Consejera de Medio Ambiente de fecha 9 de febrero de 2010, por la que se resuelve la exclusión del catálogo de Montes de Utilidad Pública de un parcela de 41.649 m<sup>2</sup> del término.

La clasificación como urbanizables de los terrenos se establece con la finalidad de promover un sector de uso terciario y dotacional junto al nuevo acceso norte desde la autovía de Huelva posibilitando la instalación de una Zona de Servicio asociada a dicho acceso. Para ello, la edificación prevista sobre los terrenos objeto de la nueva clasificación de suelo se destinará a instalaciones para el abastecimiento a los vehículos y actividades complementarias entre las que se contempla el uso comercial y a usos dotacionales públicos.

La presente Modificación integra en un único documento las determinaciones de carácter estructural y las determinaciones de carácter pormenorizado, si bien dentro del documento unas y otras determinaciones quedan separadas al objeto de aclarar su interpretación y aplicación. Las determinaciones estructurales para clasificar el suelo como urbanizable se toman en la primera parte y dan cumplimiento a lo previsto en el art. 10.1.A.d) y 10.2.A.c) de la LOUA. Posteriormente se adoptan las determinaciones previstas en el art. 10.2.B de la LOUA tomando las determinaciones pormenorizadas y una ordenación detallada de todo el sector. En consecuencia se transforma suelo no urbanizable en suelo urbanizable ordenado de acuerdo con lo previsto en el art. 47.a) de la LOUA.

#### 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

##### 1.1. Justificación y alcance del documento.

A) Justificación de la Modificación Puntual que se propone.

Se justifica la presente Modificación en la necesidad, aparecida en el municipio, de contar con una estación de servicio en la zona norte del núcleo urbano y próxima al acceso desde la autovía, completando los suelos urbanizables entre esta y los sectores de suelo urbanizable existentes.

Las Normas vigentes en el municipio han sido objeto de una Adaptación Parcial, aprobada en agosto de 2008.

El desarrollo de un nuevo Plan General para el municipio de Punta Umbría constatará esta necesidad, pero al tratarse de un proceso largo se considera la necesidad de acometer una modificación puntual asegurando la puesta en servicio de nuevo suelo que resuelva las demandas presentes.

Por último, se apuesta por alojar este uso en una zona que actualmente se constituye como vacío urbano cuyas posibilidades de uso y de edificación se ven afectadas tanto por la cercanía de la autovía A-497 como por la proximidad con el cementerio y su ampliación.

Este nuevo sector se asienta en unos terrenos en proceso de descatalogación, lo que permite completar los suelos urbanizables hasta la línea de dominio de la autovía y las instalaciones hípicas existentes en el límite norte.

##### B) Conveniencia de la modificación de planeamiento.

a) Carácter transitorio de la actuación que plantea la modificación de planeamiento.

El lugar apropiado para establecer objetivos, estrategias y acciones concretas será el marco del nuevo planeamiento municipal. Sin embargo, la dilación en su formulación, tramitación y entrada en vigor no debe ser obstáculo para solventar las necesidades ya constatadas en el municipio, siempre dentro del modelo que en el Plan General se propone y por tanto en concordancia con la ordenación contenida en el mismo en el momento actual de su tramitación. Es por ello, por lo que se produce la presente modificación de planeamiento que tiene por finalidad urbanizar nuevo suelo para localizar una Zona de Servicio en la que se incluya un aprovechando la remodelación del acceso norte actualmente en ejecución y evitando posponer la implantación de un servicio útil para los ciuda-

danos cubriendo hasta que se apruebe la revisión del planeamiento municipal.

b) Inadecuación del suelo apto para urbanizar previsto en el planeamiento vigente.

No existe dentro del planeamiento vigente un suelo apto para urbanizar en el que pueda implantarse una estación de servicio, dándose además la circunstancia de que la gasolinera existente, situada en la carretera del Portil A-4103 se ubica dentro de una zona de pinares en un sector de suelo de uso global residencial, estando previsto su desmantelamiento una vez que pueda producirse su sustitución

C) Iniciativa de la formulación.

Se redacta el presente documento por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Punta Umbría.

Los trabajos de redacción han sido realizados por «Urbanismo y Arquitectura López Bermúdez, S.L.», bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales. Como representante del equipo redactor figura el arquitecto don Pedro Bermúdez González, y, por parte de los servicios técnicos municipales el arquitecto don José Garduño.

## 1.2. Memoria de información.

1.2.1. Situación de partida de los terrenos objeto de la modificación.

a) Delimitación y ámbito de los terrenos objeto de la modificación.

Los terrenos elegidos para la presente modificación tienen forma irregular y una superficie de aproximadamente 3,8 ha (38.564 m<sup>2</sup>).

Están situados en el extremo norte del núcleo urbano, colindantes con el acceso norte desde la autovía Huelva-Punta Umbría A-497 siendo las áreas consolidadas más próximas la zona industrial localizada en las calles Campiña y Andévalo y el cementerio municipal.

Limitan al Norte con una zona destinada a actividades hípicas, al oeste con la autovía A-497 al sur con el enlace de la autovía con la carretera del cementerio y al este con los suelos urbanizables turísticos del sector SAPU 5.

b) Topografía.

Los suelos que se incorporan en la modificación son en su mayor parte prácticamente llanos, situándose entre las cotas +7 y +8 con suaves ondulaciones producidas sobre todo por aportes de tierras, salvo en la franja este en la que existe una zona más deprimida coincidente con el acceso a las instalaciones colindantes por el norte con el sector y que se sitúa entre las cotas +5 y +6.

Las avenidas de borde se sitúan a la cota +5 y +6. Los suelos interiores se encuentran a distinta rasante que los viales de borde; la mitad norte se sitúa entre 2 y 4 metros por debajo de la rasante del ramal de salida del enlace de la autovía mientras que la zona sur se sitúa algo más elevada que la rotonda de acceso.

c) Características de los suelos.

Los terrenos formaban parte del pinar que cubría la península natural que separa el mar del estuario del Odiel, si bien dentro del ámbito del sector apenas existen pinos, localizándose éstos en el límite con el sector SAPU 5.

Los terrenos son arenales costeros donde es posible reconocer el suave modelado de las antiguas formaciones dunares. Sobre este substrato aparece una cubierta vegetal transformada. En la actualidad esta cubierta se reduce fundamentalmente a algunos pinos de porte medio y donde el matorral ha desaparecido casi en su totalidad.

d) Usos del suelo.

En la actualidad estos suelos se encuentran en su mayoría sin uso, parcialmente ocupados por una perrera de 590 m<sup>2</sup> de superficie, una parcela destinada a infraestructuras de saneamiento de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie y un pinar alterado por las actividades humanas del suelo urbano limitrofe. La zona ha sido utilizada para vertido de tierras, existiendo una

instalación precaria que alberga maquinaria de movimiento de tierras, un muelle de carga y una pequeña caseta de control, todo ello vallado y cerrado ocupando una superficie total de 2.500 m<sup>2</sup>.

El uso ciudadano es nulo, empleándose únicamente como acceso a la zona hípica y a la parcela de infraestructuras del límite norte. Esta situación favorece la aparición de usos marginales como abandono de enseres, quemas y actuaciones que deterioran este entorno.

e) La ciudad del entorno.

Como ya se ha indicado los terrenos donde se localiza la actuación formaban parte del pinar que cubría este territorio que el proceso de crecimiento y urbanización del núcleo de Punta Umbría hace retroceder. Se trata de unos terrenos en su mayoría sin vegetación alguna que ocupan una zona segregada del resto del pinar por el cementerio y la autovía de acceso al núcleo urbano de reciente construcción.

El entorno urbano más próximo lo constituye actualmente la zona industrial localizada entre las calles Campiña y Andévalo, completamente consolidada y urbanizada, incorporándose en el futuro al suelo urbano el sector SAPU 5 colindante con la zona objeto de actuación a lo largo de todo su límite este. La reforma del acceso viario y la introducción de una nueva rotonda actualmente en ejecución además de mejorar las condiciones de accesibilidad general, suponen el punto de articulación entre el nuevo sector propuesto, el sector SAPU 5 y la zona industrial existente.

1.2.2. El planeamiento vigente.

En agosto de 2008 se aprobó de forma inicial el PGOU (Adaptación Parcial de las NN.SS.), de Punta Umbría en la que se adaptaba el planeamiento que hasta entonces tenían vigente, a las determinaciones de la LOUA.

Las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio clasificaban los suelos objeto de esta modificación como suelo no urbanizable sin estar sometidos a protección alguna. Sin embargo, la inclusión en el catálogo de Montes Públicos de estos terrenos impedía su destino a usos urbanizables. Esta protección ha sido recientemente eliminada, al ser descatalogados los terrenos incluidos en el sector que hoy son objeto de esta Modificación Puntual.

En el mes de mayo de 2003 tomó conocimiento la Corporación municipal del Avance de la Revisión del Planeamiento Municipal. Ese documento establece una nueva estructura de ordenación del municipio a partir de las nuevas condiciones urbanísticas derivadas de la construcción de la autovía de acceso al municipio, de las necesidades de vivienda de la población residente, de las iniciativas turísticas que aparecen y de nuevos criterios de protección de los recursos naturales entre otras, siendo compatible la ordenación propuesta en la Modificación Puntual con el modelo territorial y urbano planteado en el Avance.

Por otra parte se encuentra actualmente en fase de tramitación para su aprobación por el Ayuntamiento el documento de Plan General de Ordenación Urbanística, en el que se incluye la ordenación de estos suelos con los usos previstos en la presente Modificación Puntual.

1.3. Memoria de propuesta.

1.3.1. La intervención propuesta.

La presente Modificación del PGOU (Adaptación Parcial de las NN.SS.) tiene por finalidad clasificar terrenos para localizar una zona de servicios y equipamientos, en la que se destina la mayor parte de los suelos a zonas verdes y a equipamiento público, incluyéndose una parcela de uso terciario - zona de servicio donde se situaría un punto de abastecimiento de carburante.

La presente Modificación ordena los suelos vacantes situados entre el sector de suelo urbanizable turístico SAPU 5 y la autovía de Huelva, completando la estructura urbana actual y estableciendo los elementos básicos para el futuro crecimiento urbano según se prevé en el Plan General.

La superficie total del ámbito de actuación es de 38.564 m<sup>2</sup>.

Esta actuación se desarrolla persiguiendo los siguientes objetivos:

a) Establecer las condiciones de ordenación que garanticen la integración de la nueva actuación en la organización urbana. La finalidad de la modificación de planeamiento es asegurar la localización de actividades de espacios libres, equipamiento y uso terciario completando la estructura del SAPU 5 estableciendo las bases para las futuras actuaciones de desarrollo urbano en dirección noroeste.

Las condiciones que se establecen son:

- Localización de una zona servicio en la que se incluya un punto de abastecimiento de carburante y actividades comerciales asociadas con conexión directa desde el acceso norte de la autovía. Se localiza la zona de servicio en el extremo sur del sector, separada suficientemente de la autovía para respetar la franja de afección de ésta y separada igualmente del límite del sector turístico colindante una distancia de 50 metros aproximadamente. Se busca reservar los terrenos con mayor facilidad de acceso rodado para este uso sin que dicho uso afecte a los de las zonas próximas, para lo cual se introduce una amplia zona verde así como un viario con sección bulevar que genera una separación total entre las parcelas de equipamiento del sector turístico y la zona de servicio de 65 metros.

- Localización de las zonas verdes y espacios libres. Se localiza un espacio libre lineal asociado a una parcela de equipamiento de 30 metros de anchura total en paralelo al vial con sección bulevar que separa la zona del SAPU 5 y una amplia zona de espacios libres públicos en la franja colindante con el límite del suelo no urbanizable.

- Determinación de las condiciones de edificabilidad y altura del área. Se determina una edificabilidad y una ocupación de suelo por la edificación baja para la zona de servicios así como una línea de retranqueo de edificación motivada por la afección de la autovía, de forma que predominan dentro de las parcelas los espacios libres frente a los ocupados. La edificabilidad de la parcela de estación de servicio será de 1.500 m<sup>2</sup>. Asimismo se determina una altura máxima de dos plantas, frente a las cuatro plantas de altura de las edificaciones del sector colindante, de forma que no se produzca una incidencia negativa sobre el paisaje y que el impacto visual no sea agresivo.

b) Adecuación de la edificación y urbanización a las condiciones naturales y culturales de los terrenos y el entorno.

Los terrenos objeto de la actuación no cuentan, como la mayoría de los terrenos del municipio de Punta Umbría, de un elevado valor ambiental debido a las transformaciones que se han ido produciendo sobre el mismo, y las actividades que se han desarrollado (infraestructuras urbanas, perrera, escombrera etc.).

En el presente caso se propone ocupar un espacio en su mayoría carente de vegetación, tratándose de conservar en la mayor medida posible la zona de pinar situada junto al límite del sector SAPU 5, coincidiendo con el bulevar y la zona verde lineal propuestos en paralelo a dicho límite.

c) Mejorar la cuantía de las reservas dotacionales.

La modificación establece como dotación de Espacios Libres públicos una superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, más del 50% de la superficie del sector que supera el 10% exigido por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento y una reserva de Equipamiento público mínima de 1.543 m<sup>2</sup>, un 4% de la superficie del sector cubriendo lo exigido por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento destinados a Servicios de Interés Público y Social.

Por tanto las reservas de los usos dotacionales correspondientes superan con creces lo previsto por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para urbanizaciones de uso terciario.

La reserva de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Se deberán reservar como mínimo 15 plazas.

d) Establecer criterios a la gestión urbanística que permita la ejecución de la acción urbanizadora.

La Modificación integra en un único documento las determinaciones de carácter estructural y las determinaciones de carácter pormenorizado.

El documento estructural contiene el cálculo del Aprovechamiento medio con coeficientes homogeneizados con los previstos en la Adaptación.

La unidad de ejecución se desarrollará por el sistema de compensación. En el presente caso y al tratarse de propietario único, el Ayuntamiento de Punta Umbría, se aplicará el procedimiento abreviado previsto en la legislación.

1.3.2. Adecuación de la modificación a las reglas establecidas en el art. 36.2 apartado a) de la LOUA.

La actuación persigue las siguientes acciones en seguimiento de lo previsto en la LOUA:

- Mejora del bienestar de la población.

La finalidad de la actuación es la previsión de nuevo suelo para localizar una zona de servicio, espacios libres públicos y equipamientos, por lo que resulta evidente que supone una mejora en relación con la situación actual en lo que se refiere al bienestar de la población.

Cumplimiento de los estándares de equipamiento previstos en la LOUA.

La modificación no supone incremento alguno del número de viviendas respecto a la situación actual, ya que los únicos usos que se implantan son el de zona de servicio y el equipamiento público, no siendo necesario prever nuevos sistemas generales ni medidas compensatorias más allá de las que supone la elevada proporción de equipamiento y espacios libres públicos.

En consecuencia la modificación mejora los servicios y dotaciones.

- Proximidad a las áreas de suelo urbano y urbanizable del municipio.

Los terrenos elegidos buscan extender la ciudad existente procurando un crecimiento continuo del municipio. El crecimiento compacto de la urbanización supone un ahorro de infraestructuras, una menor afección de los recursos naturales y una mayor rentabilidad de las dotaciones públicas y los servicios urbanos. Desde un punto de vista social los crecimientos continuos fomentan la integración e interacción de los distintos grupos humanos, reduciendo el riesgo de fragmentación de parte de la población.

- Incidencia limitada sobre los recursos naturales del municipio.

De forma simplificada se puede hablar del municipio de Punta Umbría como de una península cubierta por un gran pinar que contiene un asentamiento urbano en su extremo más oriental. La posición excéntrica del área urbana obliga a que cualquier acción de extensión del municipio o de creación de nuevas infraestructuras se produzca mediante la reducción del pinar. El caso que nos ocupa no es una excepción de esta regla general.

Sin embargo la zona afectada por la nueva extensión presenta como singularidad la escasez de vegetación, tratándose de una de las áreas más deterioradas con pérdida del pinar, el matorral, monte bajo y abundantes acciones antrópicas e introducción de infraestructuras. En consecuencia se trata de una zona que ha perdido sus valores como corredor y alojamiento de la fauna que se mueve por el resto del pinar.

Los terrenos objeto de esta modificación han sido descatagados como Monte Público.

No obstante, y como se puede observar en las determinaciones previstas para el desarrollo y urbanización del área se propone una fórmula de implantación que minimice la pérdida de arbolado manteniendo en la medida de lo posible los escasos pinos existentes en el futuro parque urbano o en la mediana del bulevar propuesto.

- Coherencia con el modelo territorial.

La propuesta planteada abunda en el modelo territorial que se ha ido generando desde las Normas Subsidiarias, la construcción de la autovía y las propuestas del Plan General en tramitación, completando los suelos de carácter residual que quedan entre el suelo urbanizable ordenado y la autovía. Asimismo la ordenación de dichos suelos se integra dentro de una actuación de mayor ámbito prevista en el Plan General y que supone la continuación de los suelos urbanizables en dirección noroeste tomando como límite la autovía.

En consecuencia se debe entender que la presente modificación es consecuencia de una actuación motivada por la necesidad de suelo para una zona de servicio y de la falta de suelo adecuado para su desarrollo dentro de las previsiones de la Normas Subsidiarias vigentes y en espera del desarrollo del Plan General.

En consecuencia la presente modificación no supone alteración del modelo territorial previsto.

- Existencia de infraestructuras y servicios urbanos en el entorno.

Precisamente la continuidad con el área urbana y la presencia de barriadas en funcionamiento en los terrenos colindantes favorece la presencia de redes de infraestructuras en el vial de reciente ejecución localizado en el límite norte de la zona industrial cercana. Bajo estos viales se encuentran la totalidad de las redes de urbanización necesarias para el servicio de los nuevos usos.

- En consecuencia la propuesta mejora el bienestar de la población por los siguientes motivos:

Crea nuevas dotaciones de espacios libres.

Genera una zona de servicio y suelo para equipamientos públicos para la población.

Completa las redes de infraestructuras del municipio.

Genera un crecimiento compacto con el resto del suelo urbano limitando los costes ambientales y sociales ligados a la edificación dispersa.

1.3.3. Adecuación a lo exigido en el art. 45.4.a) del POTA.

Cumplimiento del art. 45.4.a) del POTA.

«La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.»

Posteriormente el Decreto 11/2008 estableció en la disposición adicional segunda apartado 1.º, el siguiente límite: «Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales».

En consecuencia el crecimiento previsto no deberá suponer un incremento de suelo urbanizable sectorizado superior al 40% del existente.

La superficie de suelo 38.564 m<sup>2</sup> es muy inferior al 40% del suelo urbano del municipio.

Suelo Urbano Consolidado de Punta Umbría	3.558.762 m <sup>2</sup>
40% del Suelo Urbano Consolidado de Punta Umbría	1.423.504 m <sup>2</sup>

1.3.4. Adecuación a otras legislaciones sectoriales.

- Ley de Carreteras de Andalucía.

Los artículos 12, 53, 54, 55 y 56 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía establecen las zonas de protección de las carreteras de la red autonómica.

La edificación residencial se separa 100 m de la arista exterior de la explanación de la autovía y 50 m de los ramales de acceso. Se prohíbe el acceso desde los ramales.

- Ley de Costas.

Parte del ámbito se encuentra en la Zona de Influencia del Litoral. La densidad de edificación no es superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal. La media municipal era 0,3754 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La actuación prevé una densidad de 0,052 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es inferior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal.

- Cumplimiento del art 74 del POTLOH.

La edificación prevista no forma pantalla arquitectónica o acumula volúmenes que impidan ver el mar. La edificación prevista no forma pantalla arquitectónica o acumula volúmenes. El ámbito tiene una longitud de 340 metros destinándose a zonas verdes 230 m de esta fachada. La edificación prevista tiene una altura máxima de dos plantas con 8 metros de altura máxima que en todo caso es inferior a la del pinar que se mantendrá en los 100 metros del borde de la zona de servidumbre. Entre este ámbito y el mar se localiza el sector SAPU 5 que cuenta con edificación de tres plantas. Es finalidad de la actuación localizar una gasolinera. En consecuencia la edificación prevista no forma pantallas ni acumula volúmenes.

- Cumplimiento del artículo 99 del POTLOH.

Se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 99 del Plan de Ordenación del territorio del Litoral Occidental de Huelva referido al tratamiento paisajístico de los Pinares. En consecuencia, se destina a espacios libres de sistemas locales de espacios libres de uso público la banda de terrenos localizados a 100 m del monte público. Los terrenos localizados al noroeste de la parcela terciaria se destinan a este fin con excepción de los terrenos destinados en la actualidad a infraestructuras urbanas (red de saneamiento del municipio).

- Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

El reglamento determina una primera zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, a la que se añade otra de 200 metros como mínimo que no podrá destinarse a usos residenciales.

Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria (BOJA núm. 50, de 3.5.01).

La distancia mínima de la zona residencial hasta el origen de la afección es de 250 metros.

1.4. Determinaciones de carácter estructural.

Localización.

Limitan al Oeste con el ramal de incorporación a la autovía Huelva-Punta Umbría dirección Huelva, al Sur con el acceso desde dicha autovía a la carretera del cementerio, al este con el límite del sector de suelo urbanizable ordenado SUO/SAPU 5 y al Norte con la instalación hípica situada en suelo no urbanizable.

Clasificación.

Los suelos incluidos en el sector SUO/Acceso Norte se clasifican como suelo urbanizable quedando su ordenación pormenorizada establecida en documento adjunto. En consecuencia se trata de un sector de suelo urbanizable ordenado de acuerdo con lo previsto en el art. 47.a) de la LOUA.

Superficie, usos y edificabilidad.

El sector tiene como objetivo crear un área de uso terciario y dotacional directamente relacionada con el acceso norte en la que se pueda implantar una zona de servicio, completando los suelos urbanizables entre el límite actual de éstos y la autovía.

- Uso global: Terciario.

- Edificabilidad lucrativa máxima: 0,0389 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s lo que supone una edificabilidad lucrativa total de 1.500 m<sup>2</sup>t.

Datos de la modificación

Superficie total de la modificación	38.564	m <sup>2</sup>
Superficie Sector Acceso Norte	38.564	m <sup>2</sup>

Características de la edificabilidad Sector Acceso Norte

Uso global	Terciario	
Índice de edificabilidad	0,0389	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	1.500	m <sup>2</sup> t
Equipamiento público	1.542,56	m <sup>2</sup> s
Espacios libres públicos	20.000	m <sup>2</sup> s

Delimitación área de reparto y aprovechamiento medio.

Los terrenos incluidos en el sector SUO/acceso Norte constituyen un área de reparto única que incluye los terrenos destinados a dotaciones, espacios libres y los terrenos lucrativos.

El aprovechamiento medio del área de reparto figura en el cuadro correspondiente.

Cálculo del Aprovechamiento medio del área de reparto.

El documento de Adaptación adoptó como coeficiente característico del municipio, el valor 1 que corresponde al de vivienda libre del Rincón. La vivienda protegida tiene el coeficiente 0,4.

El uso terciario gasolinera previsto en esta modificación no tiene coeficiente asignado en el documento de Adaptación ni en otras modificaciones de planeamiento.

Se adopta como coeficiente de uso y tipología para el uso terciario-gasolinera el valor 0,6 similar al coeficiente de uso y tipología comercial adoptado en la Adaptación para el uso comercial del SAPU-7 El Rincón. El uso terciario gasolinera se asimila al uso comercial que además se localizará aislado en parcela como en el caso del Rincón.

El sector delimitado cuenta con un ámbito singular al tener que incluir la banda de espacios libres que separe los usos construidos del monte público, lo que implica una baja densidad edificatoria respecto a otros sectores. Así mismo el uso al que se destinarán los terrenos terciario-gasolinera constituye un uso singular en el área urbana. En atención a estas circunstancias el sector tendrá un tratamiento diferenciado siendo de aplicación lo previsto en el art. 60.c) de la LOUA. El aprovechamiento medio del área de reparto podrá diferir en más de un 10% del aprovechamiento de otras áreas de reparto en razón de los usos previstos y de las propias características del ámbito.

Uso	Edificabilidad	Coef. Uso y tipo.	Coef. situación	Coef.	Aprov. ponderado
Terciario-gasolinera	1.500	0,6	1	0,6	900

Aprovechamiento urbanístico del Área de Reparto

Aprovechamiento objetivo	1.500	mt
Aprovechamiento objetivo ponderado	900	UA
Superficie	38.564	m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,023337828	
Aprovechamiento subjetivo	810	UA

Al Ayuntamiento como Administración urbanística le corresponde el 10 % del Aprovechamiento medio urbanizado.

Criterios y directrices para la ordenación detallada:

- Situación: La edificación destinada a zona de servicio se localizará con acceso desde el vial de existente entre la rotonda de acceso de la autovía y la carretera del cementerio.

- Tipología: Edificación aislada en parcela.

- Uso principal. Terciario-estación de servicio.

- Uso compatible. Comercial.

- La altura máxima permitida es la de dos plantas.

- Se permitirá la instalación de marquesinas, no contabilizándose a efectos de edificabilidad. - Viario: Se definirá un vial que complemente el previsto en el SAPU 5 para el servicio de aparcamiento.

- Dotaciones locales:

Espacios libres: se localizarán preferentemente en la zona de contacto con los suelos no urbanizables siendo su superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.

Otras dotaciones:

Se reservará una parcela de una superficie mínima de 1.542,56 m<sup>2</sup> ubicada junto a la zona de servicio.

Aparcamientos:

Se reservarán plazas de aparcamiento al menos en la proporción de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

- La ordenación detallada atenderá a las afecciones establecidas por:

- Cercanía del cementerio.

El reglamento determina una primera zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, a la que se añade otra de 200 metros como mínimo que no podrá destinarse a usos residenciales.

Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria (BOJA núm. 50, de 3.5.01).

- Tendido aéreo en media tensión 12/20 KV que pasa por el vértice suroeste.

El trazado de esta red deberá ser enterrado dentro de las actuaciones de urbanización del sector.

- Autovía A-497. Los artículos 12, 53, 54, 55 y 56 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, establecen las zonas de protección de las carreteras de la red autonómica.

- Zona de afección de Costas.

- Art. 99 del POTOH y art. 74 del POTLOH.

2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER PORMENORIZADO

2.1. Memoria de información.

Los terrenos se sitúan en el término municipal de Punta Umbría (Huelva). La zona de actuación se encuentra en la parte Norte del núcleo de población, situada entre la autovía Huelva-Punta Umbría A 497 y los suelos del sector SUO/SAPU 5.

El ámbito del sector tiene forma irregular y ocupa una superficie de 38.564 m<sup>2</sup>.

Limita al Oeste con el ramal de incorporación a la autovía Huelva-Punta Umbría dirección Huelva, al Sur con el acceso desde dicha autovía a la carretera del cementerio, al este con el límite del sector de suelo urbanizable ordenado SUO/SAPU 5 y al Norte con la instalación hípica situada en suelo no urbanizable.

2.1.1. Planeamiento vigente.

En agosto del año 2008 se aprobó inicialmente el PGOU Adaptación Parcial de las Normas a la LOUA. Las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Punta Umbría habían sido aprobadas definitivamente el año 1991 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huelva y clasificaban estos terrenos como no urbanizables, siendo posteriormente, en el Plan de Ordenación Territorial, cuando se protegieron.

El municipio de Punta Umbría comenzó un proceso de revisión de su planeamiento urbanístico, y en mayo de 2003 la Corporación Municipal tomó conocimiento del Avance de la Revisión del Planeamiento Municipal. En este documento se establecía una nueva estructura de ordenación del municipio a partir de las condiciones urbanísticas derivadas de la construcción de la autovía de acceso al municipio, de las necesidades de vivienda de la población residente, de las iniciativas turísticas que aparecen y de nuevos criterios de protección de los recursos naturales.

El nuevo planeamiento propone que tanto las viviendas necesarias como los usos complementarios necesarios para la población residente se localicen en continuidad con la ciudad consolidada y barriadas de primera residencia existentes en el núcleo urbano. Esta estrategia permite que los equipamientos en funcionamiento y los nuevos por construir queden

al servicio de una población más amplia, una mayor rentabilidad de las obras de urbanización y servicios y por último, el crecimiento agrupado reduce la pérdida del pinar y áreas forestales, uno de los más importantes recursos naturales que posee el municipio.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada complementan la Modificación Puntual de las Normas estableciendo la ordenación de detalle de los terrenos. La Modificación Puntual y la ordenación de detalle se orientan a ordenar este suelo en consonancia con las previsiones del Plan general en tramitación, ubicando en este sector una zona de servicio, equipamientos y espacios libres que tendrá continuidad con los nuevos sectores de suelo urbanizable previstos.

Las determinaciones estructurales que regulan la ordenación del Sector SUO-1 se encuentran especificadas en la página 10 y 11 del presente documento.

#### 2.1.2. Información del sector.

##### a) Topografía.

Los suelos que se incorporan en la modificación son en su mayor parte prácticamente llanos, situándose entre las cotas +7 y +8 con suaves ondulaciones producidas sobre todo por aportes de tierras, salvo en la franja este en la que existe una zona más deprimida coincidente con el acceso a las instalaciones colindantes por el norte con el sector y que se sitúa entre las cotas +5 y +6.

Las avenidas de borde se sitúan a la cota +5 y +6. Los suelos interiores se encuentran a distinta rasante que los viales de borde; la mitad norte se sitúa entre 2 y 4 metros por debajo de la rasante del ramal de salida del enlace de la autovía mientras que la zona sur se sitúa algo más elevada que la rotonda de acceso.

La rotonda de nueva ejecución situada en el ángulo suroccidental del sector se sitúa a la cota +8,00 aproximadamente, mientras que el vial previsto en el sector SAPU 5 próximo al extremo noroccidental del sector tiene una rasante de +6,75, debiendo por tanto considerarse como perfil del vial límite del sector paralelo al del sector SAPU 5 el que resuelva adecuadamente su trazado considerando estas dos rasantes en sus extremos

##### b) Propiedad de los terrenos.

Los terrenos sobre los que actúa este planeamiento son en su totalidad propiedad del Ayuntamiento de Punta Umbría.

##### c) Usos del suelo.

En la actualidad estos suelos carecen de uso en su mayoría, a excepción de una pequeña zona de infraestructuras urbanas, una perrera y un recinto con uso de escombrera.

Como ya se ha indicado, los terrenos donde se localiza la actuación son parte del pinar que cubría este territorio, y que en esta zona ha desaparecido casi por completo.

Están por tanto parcialmente ocupados por una perrera de 590 m<sup>2</sup> de superficie, una parcela destinada a infraestructuras de saneamiento de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie y un pinar alterado por las actividades humanas del suelo urbano limítrofe. La zona ha sido utilizada para vertido de tierras, existiendo una instalación precaria que alberga maquinaria de movimiento de tierras, un muelle de carga y una pequeña caseta de control, todo ello vallado y cerrado ocupando una superficie total de 2.500 m<sup>2</sup>.

El uso ciudadano es nulo, empleándose únicamente como acceso a la zona hípica y a la parcela de infraestructuras del límite norte. Esta situación favorece la aparición de usos marginales como abandono de enseres, quemas y actuaciones que deterioran este entorno.

##### d) Afecciones.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por diferentes circunstancias que podrían influir sobre la ordenación.

- Cercanía del cementerio.

El reglamento determina una primera zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, a la que

se añade otra de 200 metros como mínimo que no podrá destinarse a usos residenciales.

Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria (BOJA núm. 50, de 3.5.01).

- Tendido aéreo eléctrico existente dentro del sector.

Existe un tendido aéreo que pasa por la zona oeste del ámbito de planeamiento en un tramo aproximado de 220 m en paralelo a la carretera.

El trazado de esta red deberá ser suprimido al no tener continuidad fuera del sector y por tanto quedar fuera de servicio una vez que se sustituyan los usos actuales con la nueva urbanización.

- Carretera de acceso a Punta Umbría.

Los artículos 12, 53, 54, 55 y 56 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, establecen las zonas de protección de las carreteras de la red autonómica.

##### e) Vegetación.

La costa onubense se caracteriza por un relieve plano, una deriva litoral de dirección oeste este y la presencia de desembocaduras de ríos. La confluencia de este conjunto de factores ha favorecido la presencia de formaciones arenosas, playas y dunas que modelan la desembocadura de los ríos formando amplios estuarios y marismas. En el municipio de Punta Umbría se pueden reconocer estos fenómenos, sus agentes principales y los ecosistemas asociados a ellos. El término municipal, físicamente, es una lengua de tierra y arenas que separa el estuario del Odiel del mar abierto.

Sobre este sustrato aparece una cubierta vegetal transformada. En la actualidad esta cubierta, dentro del ámbito del sector, se reduce fundamentalmente a un escaso número de pinos de porte medio y donde el matorral autóctono ha desaparecido casi en su totalidad, siendo sustituido por especies arbustivas que se han desarrollado sobre los aportes de tierra efectuados en la mayor parte de la superficie del sector.

El ámbito se incluye en la subunidad Pinar-Sabinar-Enebro, que integra la masa forestal que se extiende desde Punta Umbría hasta El Portil y desde el mar hasta la Vera. Globalmente la unidad se encuentra cubierta de pino piñonero que sirve de hábitat a otras especies vegetales, aves y animales terrestres.

El ámbito objeto de la actuación se encuentra descatalogado.

#### 2.1.3. Infraestructuras urbanas básicas existentes.

Se analizan, en los siguientes apartados, las distintas infraestructuras urbanas básicas existentes con respecto a la nueva ordenación del sector en desarrollo, realizándose un análisis previo, evaluando la capacidad de las redes existentes para la satisfacción de las demandas y consumos originados por la puesta en carga del sector.

Dadas las demandas de escasa importancia que el sector origina, tanto por la dimensión del mismo como por la edificabilidad total resultante, se plantea con carácter general la conexión de los nuevos trazados de redes que se prevean en el interior del sector con las existentes en la urbanización realizada recientemente de los viales próximos (remate norte de la zona industrial), conectando con los mismos a través del ángulo suroccidental del SAPU 5.

La zona de actuación se caracteriza por la presencia en los viarios anexos al sector de redes secundarias y ramales terminales de los distintos servicios urbanos básicos. Salvo el caso de la red aérea de media tensión, no existen otras infraestructuras en el interior de la parcela que haya que desviar o modificar, se ha previsto el mantenimiento del colector de saneamiento que discurre por el interior de la zona y que parte del bombeo existente en el ángulo norte del sector, quedando su trazado dentro de la zona calificada como espacio libre público y manteniéndose las rasantes mínimas del terreno a lo largo de todo su recorrido.

En general las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector se conectarán a estas redes existentes en los frentes de la parcela no siendo necesarias, en principio, traídas de servicios desde grandes distancias.

#### 1. Abastecimiento de Agua Potable.

Las redes de abastecimiento del municipio son gestionadas por la empresa Gestión Integral del Agua Costa de Huelva, S.A. (GIAHSA), con sede en Aljaraque.

No existen redes interiores al perímetro de actuación. Las redes más próximas se localizan en la zona industrial colindante con la actuación.

En lo que respecta a las posibilidades de conexión del sector en cuestión, la presencia de esta red, y otras complementarias de diámetros menores permiten garantizar las condiciones de abastecimiento de los nuevos usos.

#### 2. Red de Saneamiento.

Como descripción general ha de comentarse que el sistema de saneamiento de Punta Umbría se resuelve a través de vertidos de aguas pluviales a la ría y bombeos de aguas residuales hacia la EDAR de Punta Umbría situada en la zona Noroeste del ámbito. El sector ha de prever un sistema separativo de saneamiento.

##### 2.1. Aguas Pluviales.

En la actualidad no existen redes internas en la zona evacuándose las aguas por escorrentía superficial e infiltración.

Se diseña una red de desagüe de aguas pluviales cuyos sumideros y colectores dirijan los vertidos hasta desembocar en el punto de conexión próximo a la rotonda de reciente ejecución en dirección a la ría.

##### 2.2. Aguas Fecales.

Las aguas residuales de las zonas adyacentes se conducen por gravedad al bombeo que existe en el ángulo norte del sector. Desde este punto se impulsan los caudales de aguas residuales a través de varios bombeos hasta la EDAR de Punta Umbría.

La presencia cercana de este bombeo garantiza la evacuación de las aguas residuales de los nuevos usos propuestos, mediante un colector que recorre las dos parcelas y acomete al bombeo a través de las zonas de espacios libres previstas y en paralelo al colector existente.

#### 3. Red de Energía Eléctrica.

El ámbito está afectado en su parte oeste por un tendido aéreo en media tensión que se estima que quedará sin uso. El tramo que afecta interiormente al ámbito de planeamiento es de 220 metros aproximadamente, tramo que se procederá a desmontar.

Dada la escasa aptitud demandada por el sector, se ha previsto conectar la red de Media Tensión propuesta con la red existente en la zona industrial próxima.

#### 4. Red de Telefonía.

No existen aparentemente en el interior de la parcela redes telefónicas, ni aéreas ni subterráneas, que crucen el espacio en desarrollo.

La presencia de dichas redes permitirá garantizar el servicio del sector de planeamiento en estudio.

#### 5. Red de Alumbrado Público.

No existen, en el interior de la parcela, al igual que la mayoría de las demás infraestructuras anteriormente analizadas, redes de alumbrado público, ni aéreas ni subterráneas, que crucen el espacio en desarrollo.

Los viarios urbanos situados en las zonas de contacto con el ámbito del sector están dotados de instalación de alumbrado público municipal, y en el vial proyectado dentro de la actuación del SAPU 5 que discurre por el margen este del sector existe una línea de alumbrado doble proyectada.

En general, los nuevos circuitos de alumbrado, no se apoyarán en los cuadros de mando existentes, y por lo tanto se alimentarán desde la nueva red de baja tensión y cuadros de mando que se propongan en la nueva urbanización.

#### 2.2. Memoria de ordenación.

##### 2.2.1. Memoria descriptiva de la propuesta.

###### A) Organización general.

Esta actuación tiene por finalidad clasificar terrenos para localizar una zona de servicios y dotaciones públicas, en la que se destina la mayor parte de los suelos a zonas verdes y equipamiento público, incluyéndose una parcela de uso terciario - zona de servicio gasolinera donde se situaría un punto de abastecimiento de carburante.

Los terrenos objeto de la actuación no cuentan, como les sucede a la mayoría de los terrenos del municipio de Punta Umbría, de un elevado valor ambiental debido a las transformaciones que se han ido produciendo sobre el mismo y las actividades que se han desarrollado (infraestructuras urbanas, perrera, escombrera etc.).

Actualmente estos suelos carecen de uso en su mayor parte y se caracterizan por haberse utilizado como zona de vertido de tierras están situados junto al núcleo urbano y a los nuevos suelos urbanizables y con acceso directo desde la autovía de Huelva.

La propuesta ordena los suelos vacantes situados entre el sector de suelo urbanizable turístico SAPU 5 y la autovía de Huelva, completando la estructura urbana actual y estableciendo los elementos básicos para el futuro crecimiento urbano según se prevé en el Plan General.

La finalidad es asegurar la localización de actividades de espacios libres, equipamiento y uso terciario completando la estructura del SAPU 5 estableciendo las bases para las futuras actuaciones de desarrollo urbano en dirección noroeste.

La actuación se utiliza para aumentar la dotación del municipio. Se propone la reserva de una superficie de espacios libres y dotacionales que comprende más del 50% de la superficie del sector y que queda muy por encima de lo mínimo exigido por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

La propuesta consiste básicamente en resolver la ordenación del espacio existente entre el límite del sector SAPU 5 y la autovía completando el vial previsto en el límite entre ambos sectores con sección bulevar y que conecta la rotonda recientemente ejecutada en el acceso norte a Punta Umbría.

Se establecen dos grandes parcelas una destinada a espacios libres y otra a estación de servicios. La primera separa el monte público de la estación de servicio dando cumplimiento al art. 99 del POTLOH. La segunda parcela localizada más próxima a la glorieta de reciente construcción se destina a estación de servicio que incluye gasolinera y área comercial complementaria. Entre esta parcela y el vial previsto se establece un bulevar de espacio libre y áreas ajardinadas en cuyo interior se reserva la parcela de SIPS.

Ambas parcelas tienen como condicionantes básicos los relacionados con el uso, dada la cercanía del cementerio y la autovía, y con las posibilidades de edificar en virtud de la afección producida por la autovía.

La posición de la parcela destinada a zona de servicio permite aprovechar su posición en relación con el acceso a la autovía, mientras que la parcela destinada a uso dotacional público se localiza en paralelo al vial de borde dejando una franja de espacios libres entre las dos parcelas bajo la que discurren las infraestructuras existentes que hay que mantener.

Se localiza la zona de servicio en el extremo sur del sector, separada suficientemente de la autovía para respetar la franja de afección de ésta y separada igualmente del límite del sector turístico colindante una distancia de 50 metros aproximadamente. Se busca reservar los terrenos con mayor facilidad de acceso rodado para este uso sin que dicho uso afecte a los de las zonas próximas, para lo cual se introduce una zona verde lineal así como un viario con sección bulevar que genera una separación total entre las parcelas de equipamiento del sector turístico y la zona de servicio de 65 metros. Se prevé la inclusión de un punto de abastecimiento de carburante y

actividades comerciales asociadas con conexión directa desde el acceso norte de la autovía.

Finalmente se delimita una parcela para infraestructuras coincidente con la instalación actual de elementos de bombeo de la red de saneamiento de la población

B) El viario y los aparcamientos.

El viario propuesto consiste en una vía que discurre por el límite este del sector y que comienza en la rotonda recientemente ejecutada en la conexión del acceso norte desde la autovía y la carretera del cementerio.

El vial completa el previsto en el sector SAPU 5 creando una vía de servicio y aparcamiento.

El vial se define con dos carriles de circulación y aparcamiento en cordón, estando previsto su funcionamiento en dos sentidos provisionalmente hasta que se ejecute el sector SAPU 5, momento en el que pasarán ambos carriles a ser del mismo sentido. Se deja una franja calificada como protección de viario reservada para futuras ampliaciones del viario hacia el norte para permitir su continuidad en caso de ser necesario, de forma que el bulevar pueda tener continuidad hacia el norte como elemento articulador de los nuevos crecimientos propuestos según se contempla en el documento de Plan General en redacción.

En este vial se localizan aparcamientos públicos en cordón. En número de plazas mínimo que se prevé es de 30 plazas. Se prevé dos plazas para minusválidos.

Se prevén en el interior de las parcelas 8 plazas 5 en la parcela de la estación de servicio y 3 en la parcela de uso dotacional.

C) Los espacios libres.

Se localiza un espacio libre lineal de 20 metros de anchura mínima en paralelo al vial que separa la zona del SAPU 5, espacio libre que al igual que el viario tiene prevista su continuidad hacia el norte como elemento articulador de los nuevos crecimientos propuestos según se contempla en el documento de Plan General en redacción.

Dentro de la amplia zona de espacios libres situada en contacto con el suelo no urbanizable se inserta una pequeña parcela de unos 300 m<sup>2</sup> de superficie para infraestructuras urbanas que albergaría la estación de bombeo de aguas residuales actualmente existente, reduciéndose notablemente de ésta forma la parcela actualmente ocupada por infraestructuras.

Entre las parcelas y el límite del dominio público adyacente a la autovía se delimita una franja de protección de viario con una anchura que oscila entre 10 y 20 metros sobre la que se prevé un tratamiento ajardinado de forma que se suavice el contacto entre la carretera y las parcelas edificables. Esta franja no se contempla a efectos del cómputo de espacios libres públicos dada su posición y dimensión, si bien cuenta con un papel importante en la definición de la imagen de la zona.

La ordenación y la urbanización posterior deberán mantener en lo posible los pinos que queden fuera de las zonas ocupadas por la urbanización. Los pinos deben servir para mejorar el ambiente y el paisaje urbano.

D) Los equipamientos.

Se sitúa una reserva Dotacional apoyada en el viario que se prevé.

Las edificaciones de equipamiento tendrán una altura máxima de dos plantas, y se destinarán a las dotaciones exigidas por el Reglamento de Planeamiento para el uso terciario de la zona así como para otros usos que el municipio demande en esta zona.

E) La zona de servicio.

En la única parcela delimitada con uso lucrativo cuyo uso global es el terciario, destinándose a la implantación de un punto de abastecimiento de carburante y a los servicios asociados a este, incluyendo los usos comerciales permitidos en dichas zonas.

La posición de la edificación queda condicionada por la línea de afección de la carretera, estando prevista una edificabilidad máxima de 1.500 m<sup>2</sup> sobre rasante, sin incluir la zona de marquesina que está igualmente condicionada por las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela.

Parámetros parcelas edificables:

Uso	Superficie	Edificabilidad máxima m <sup>2</sup> techo	Nº plantas máximo
Parcela A Terciario. Zona de Servicio	6.907	1.500	PB + 1
Parcela B Equipamiento Público	1.543	500	PB + 1
Parcela C Infraestructuras	305	150	PB
TOTAL	8.755	2.150	

Reservas de suelo para dotaciones públicas

Superficie zona verde	20752 m <sup>2</sup>
Superficie equipamiento	1543 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento en viario público	30 plazas
Plazas en parcela (8 en estación servicio + 3 en dotacional)	11 plazas

Reserva de zona verde y espacios libres

		%
Zona ajardinada	16.791 m <sup>2</sup>	80,91
Áreas peatonales	3.961 m <sup>2</sup>	19,09
Total espacios libres de uso y dominio público	20.752 m <sup>2</sup>	100

Parcela Zona de Servicio	6.907 m <sup>2</sup>
Espacios libres locales	20.752 m <sup>2</sup>
Protección de viario	4.812 m <sup>2</sup>
Parcela de equipamiento público	1.543 m <sup>2</sup>
Infraestructuras	305 m <sup>2</sup>
Viario, espacios peatonales, reserva de viario y aparcamiento	4.245 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL SECTOR	38.564 m <sup>2</sup>

2.2.2. Adecuación de la propuesta al planeamiento general y a la LOUA.

Reservas de suelo para dotaciones	Min. Reglamento	Sector Acceso Norte
Superficie zona verde pública	3.856,4	20.752 m <sup>2</sup>
Superficie servicios interés público y social	1.542,56	1.543 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento públicas	15	30 plazas

	Art. 17 de la LOUA	Modificación Puntual NN.SS.	Plan Parcial de Ordenación
Edificabilidad máxima	38.564 m <sup>2</sup> techo	1.500 m <sup>2</sup> techo	1.500 m <sup>2</sup> techo
Altura máxima	-	2 plantas	2 plantas
Sistemas locales de espacios libres	3.856,40 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	20.752 m <sup>2</sup>
Usos dotacionales	1.542,56 m <sup>2</sup>	1.542,56 m <sup>2</sup>	1.543m <sup>2</sup>
Aparcamiento público	0,5-1 plaza/100 m <sup>2</sup> techo = 15 plazas	30 plazas	30 plazas

2.2.3. Adecuación de la propuesta a la normativa sectorial.

- Ley de Carreteras de Andalucía.

Los artículos 12, 53, 54, 55 y 56 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, establecen las zonas de protección de las carreteras de la red autonómica.

La edificación residencial se separa 100 m de la arista exterior de la explanación de la autovía y 50 m de los ramales de acceso. Se prohíbe el acceso desde los ramales.

- Ley de Costas.

Parte del ámbito se encuentra en la Zona de Influencia del Litoral. La densidad de edificación no es superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal. La media municipal era 0,3754 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La actuación prevé una densidad de 0,052 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es inferior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal.

- Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

El reglamento determina una primera zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, a la que se añade otra de 200 metros como mínimo que no podrá destinarse a usos residenciales.

Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria (BOJA núm. 50, de 3.5.01).

La distancia mínima de la zona residencial hasta el origen de la afección es de 250 metros.

- Cumplimiento del art. 99 del POTLOH.

Se establece una banda de 100 metros de profundidad destinada a espacios libres de sistema local en contacto con el límite noroeste del sector, lindante con el monte público.

- Cumplimiento del art. 74 del POTLOH.

La edificación prevista no forma pantalla arquitectónica o acumula volúmenes que impidan ver el mar. La edificación prevista no forma pantalla arquitectónica o acumula volúmenes. El ámbito tiene una longitud de 340 metros destinándose a zonas verdes 230 m de esta fachada. La edificación prevista tiene una altura máxima de dos plantas con 8 metros de altura máxima que en todo caso es inferior a la del pinar que se mantendrá en los 100 metros del borde de la zona de servidumbre. Entre este ámbito y el mar se localiza el sector SAPU 5 que cuenta con edificación de tres plantas. Es finalidad de la actuación localizar una gasolinera. En consecuencia la edificación prevista no forma pantallas ni acumula volúmenes.

### 2.3. Memoria de infraestructuras.

#### 2.3.1. Justificación de las infraestructuras propuestas.

En los siguientes apartados se analizan las propuestas de ordenación de cada una de las redes de servicio que se desarrollan en el Plan Parcial.

Se respeta, en el contenido de la presente propuesta, el tenor de los artículos 13.3.d) de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 53 del Reglamento de Planeamiento, en relación con las infraestructuras urbanas, en especial el del artículo 53.3, en el que se determina que:

«Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.»

Este análisis propositivo se basa en un esquema común que se repite para cada infraestructura urbana consistente en la descripción secuencial de los siguientes aspectos:

En primer lugar, se define el esquema básico de funcionamiento de las redes propuestas.

Por otra parte se describen las conexiones y afecciones a la red existente.

Finalmente, se plantean las condiciones de dimensionamiento y cálculo para cada red que habrán de tenerse en cuenta en el posterior Proyecto de Urbanización.

Como pauta general, a la hora de determinar las distintas conexiones con las redes existentes, se ha valorado preferentemente la mínima afección a los viarios urbanos ya en servicio, de forma especial en la red de saneamiento, que es la que mayores afecciones origina desde el punto de vista de las demoliciones y movimiento de tierras.

#### 2.3.2. Abastecimiento de agua potable.

- Características de la red.

El esquema básico del sistema de abastecimiento propuesto para el sector consiste en la disposición de una red de distribución principal paralela al nuevo vial propuesto, de 280 metros de longitud que conecte las redes existentes en los extremos Noreste y Sudeste del sector, garantizando de esta forma la doble alimentación de los usos propuestos y el funcionamiento equilibrado de la distribución de agua potable.

El diseño de la red se completará con las acometidas necesarias a las parcelas, garantizando las condiciones de abastecimiento pleno de las parcelas edificables; zona de servicio y equipamiento.

Se dispondrán los hidrantes y elementos de valvulería y maniobra necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la red y el suministro en caso de avería en algún punto de la misma.

Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por GIAHSA respecto a los materiales y diámetros normalizados. En principio las redes serán de polietileno.

En lo referente a las conexiones a las redes existentes:

Se realizará una conexión a la red existente en el acerado de la zona industrial próxima, y además se ha previsto la conexión y mallado con la red de distribución del sector SAPU 5 colindante.

- Condiciones de cálculo.

Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de cálculo:

Para la dotación de abastecimiento de población permanente se respetan los límites establecidos en las Normas del Plan Hidrológico de cuenca.

En la tabla adjunta se presentan las estimaciones de consumo previstas para el sector, obteniéndose un caudal diario necesario cercano a 23,00 l/s.

USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	CONSUMO			
		m <sup>2</sup> t POR PLAZA	TOTAL PLAZAS	MEDIO (l/plaza y día)	CAUDALES (l/día)
EQUIPAMIENTO	500	20	25	50	1.250
COMERCIAL	1.500	10	150	50	7.500
INFRAESTRUCTURAS	150	-	-	-	1.000
TOTAL (l/día)	9.750				

En función de las demandas previstas y de las características actuales de la red de suministro se puede establecer que la red de abastecimiento tiene capacidad suficiente para suministrar las demandas de abastecimiento de agua generadas por el sector.

El dimensionado de la red se realizará de forma que la velocidad de circulación este comprendida entre 0,50 y 1,50 m/s, evitando así los inconvenientes asociados al defecto o exceso de velocidad.

Para la determinación del caudal necesario se establecerá un coeficiente de punta para asegurar la cobertura de las demandas máximas.

Para evitar los efectos negativos producidos por las presiones elevadas en la red (encarecimiento, aumento de fugas...), la presión estática en la red se limitará a 60 m.c.a.

De la misma forma se dimensionará la red adecuadamente para que las pérdidas de carga sean menores que las máximas permitidas.

#### 2.3.3. Saneamiento.

Para dimensionar óptimamente el sistema de saneamiento del sector se propone una red separativa de aguas pluviales y fecales, permitiendo la acometida directa de los vertidos de aguas blancas a la red de pluviales del municipio, con destino final a la ría y la depuración independiente de las aguas negras impulsándolas hasta la EDAR Punta Umbría. Todas las parcelas tendrán por tanto, además de la acometida de fecales, otra acometida para aguas pluviales para conducir las aguas recibidas en cubiertas, terrazas y otros espacios privados.

##### A) Red de aguas pluviales.

La red está formada por colectores por gravedad, adquiriendo una disposición tipo «ramificada». El colector principal se sitúa sobre la vía de servicio del sector este colector conducirá las aguas pluviales para su vertido a la ría.

La red de colectores de aguas pluviales discurrirá bajo el eje de la calzada del viario proyectado, disponiéndose imbornales para la recogida de aguas junto a las alineaciones de bordillo propuestas y en los encintados separadores de aparcamiento y calzada.

En la siguiente tabla se presenta una primera estimación del caudal total de pluviales a tener en cuenta en el posterior cálculo del Proyecto de Urbanización.

En el caso de que no hubiese cota suficiente para que la red de pluviales desagüe por gravedad, se deberá contemplar la instalación de una red impulsada.

USO	SUPERFICIE BRUTA	COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA
VIARIO, ZONA PEATONAL Y APARCAMIENTOS	4.243 m <sup>2</sup>	0,85
PARCELAS EDIFICABLES	8.755 m <sup>2</sup>	0,60
ESPACIOS LIBRES Y PROTECCIÓN VIARIO	25.564 m <sup>2</sup>	0,15
TOTAL	38.564 m <sup>2</sup>	

Caudal a evacuar	Q = c x S x I	unidades
Intensidad de precipitación	120,00	l/s y Ha
Caudal a evacuar (Viario + Acerado + Aparcamientos)	43,28	l/s
Caudal a evacuar (Parcelas edificables)	63,04	l/s
Caudal a evacuar (Espacios Libres verdes)	46,02	l/s
Total Caudal Pluviales	0,15	m <sup>3</sup> /s

USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	m <sup>2</sup> t por PLAZA	TOTAL PLAZAS	CONSUMO (l/plaza y día)	PORCENTAJE DE RETORNO	CAUDALES (l/día)
EQUIPAMIENTO	500	20	25	50	90,00%	1.125
COMERCIAL	1.500	10	150	50	90,00%	6.750
INFRAESTRUCTURA	150	-	-	-	90,00%	900
TOTAL (l/día)						8.775

Horas de vertido	10	h
Caudal de vertido medio diario	0,24	l/s
Volumenes depurados (365 días/año)	3.202.875	l/año
Volumenes reutilizables para otros usos (90% entradas EDAR)	2.882.587	l/año

La red de fecales conduce los vertidos hasta la EDAR de la Bota para tratar los residuos procedentes de los municipios de Aljaraque y Punta Umbría.

La capacidad total de la instalación será de 198.800 m<sup>3</sup>.

La EDAR de La Bota una vez concluida su ampliación cuenta con capacidad suficiente para el tratamiento de los vertidos del sector Acceso Norte.

- Condiciones de cálculo.

El dimensionado y cálculo de la red estarán condicionados por las siguientes prescripciones:

Se partirá, para el cálculo de caudales residuales, de los datos de consumo establecidos en el apartado de abastecimiento, para ello se considerará que el 90% de la dotación de abastecimiento se devuelve a la red. Se tendrán en cuenta también los gastos puntuales importantes y de horario regular.

En el cálculo se considerarán unos límites máximos y mínimos de las velocidades del fluido a lo largo de la red, que no se deberán sobrepasar para que exista una buena conservación de los materiales. La velocidad mínima para las aguas residuales, que garantiza la autolimpieza de la red, conviene que no baje de 0,60 m/s con la sección llena por término medio; y en las cabeceras de la red de alcantarillado 0,70 m/s, y se limitará en todo caso 0,30 m/s. El límite de velocidad máxima, que evita la erosión del conducto, a considerar en el cálculo dependerá del material que se vaya a emplear, pero se utilizará como regla general para todos los conductos la de 3 m/s.

Se establecerán unas pendientes tales que no hagan que las velocidades rebasen los límites establecidos y que por otra parte eviten las sedimentaciones en las tuberías.

En el cálculo de las tuberías se fijará unos diámetros mínimos que eviten que los objetos sólidos que puedan introducirse en ellas obstruyan estas. El diámetro mínimo para los colectores (salvo ramales de imbornales) será de 300 mm.

Para la determinación de los caudales de avenida, se empleará el esquema planteado por el método racional modificado para la Península Ibérica, especialmente indicado para este tipo de casos, cuencas de pequeña superficie (< 75 km<sup>2</sup>), y tiempos de concentración menores de 6 horas. Se verificarán las condiciones de evacuación para un período de retorno de 25 años.

En consecuencia se utilizará la siguiente expresión:  $Q = c \times I \times S$ , siendo:

Q = caudal a evacuar en l/s.

c = coeficiente de escorrentía medio.

## B) Red de aguas fecales.

La red se organiza en lo que se refiere a esquema, cotas, pendientes y puntos de vertido de forma análoga a la red de pluviales, pero con las siguientes salvedades:

La red discurrirá junto al frente de todas las parcelas, bajo la zona verde próxima a cada una de las fachadas, de forma que no sea necesario afectar a la calzada durante la fase de edificación de las parcelas a la red de fecales.

El punto de vertido de la red de fecales serán las EBAR localizada dentro del sector en el ángulo norte del ámbito.

Se partirá, para el cálculo de caudales residuales, de los datos de consumo establecidos en el apartado de abastecimiento, para ello se considerará que el 90% de la dotación de abastecimiento retorna a la red de fecales.

I = Intensidad de lluvia en litros por segundo y hectárea correspondiente a la máxima precipitación para un periodo de retorno dado y la duración correspondiente al tiempo de concentración.

S = Superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en hectáreas.

Dado el reducido tamaño de las subcuencas consideradas, así como la preponderancia de superficies de características muy uniformes; impermeables (vialios y aparcamientos) o zonas verdes, libres de edificación, el cálculo de los caudales se obtendrá de multiplicar la superficie de cada subcuenca por un coeficiente de escorrentía y por la intensidad de lluvia máxima. Los coeficientes de escorrentía considerados han sido los siguientes:

Viario, aparcamiento, acerado: 0,85.

Superficies de parcela de densidad media de edificación: 0,60.

Zonas verdes, poco pavimentadas: 0,15.

## 2.3.4. Red de energía eléctrica.

Usos y estimación de potencias demandadas.

En las tablas adjuntas se presentan las demandas eléctricas para la implantación de los nuevos usos previstos en el ámbito del sector.

Usos	Cargas eléctricas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	C.S.	Demandas en parcela (KW)
Terciario Comercial	50 W/m <sup>2</sup> t	1.500	1,00	75,00
Equipamiento	20 W/m <sup>2</sup> t	500	1,00	10,00
Espacios libres	10 KW		1,00	10,00
Infraestructuras	5 KW		1,00	5,00
TOTAL SECTOR		2.000		100

Para cuantificar los consumos se han empleado los siguientes criterios de previsión de potencia de acuerdo con las características específicas de los nuevos usos a implantar:

- Uso terciario y comercial: 50 W/m<sup>2</sup>t.

- Equipamientos: 20 W/m<sup>2</sup>.

El núcleo de Punta Umbría se sirve en media tensión desde la subestación de la Bota.

Hace unos años el Ayuntamiento de Punta Umbría realizó un convenio con la empresa Endesa mediante el cual se garantizaba el suministro para una demanda de potencia a cambio de localizar un nuevo transformador en la subestación de La Bota. La demanda de potencia convenida no se ha agotado en la actualidad. El nuevo sector Acceso Norte se servirá de la potencia generada por aquel transformador y no utilizada en la actualidad. En consecuencia, el sector se conectará a la red de media tensión existente en el municipio de Punta Umbría.

La subestación de la Bota tiene capacidad para el suministro del sector Acceso Norte según la potencia indicada de acuerdo con lo previsto por Endesa.

Redes de M.T. y Centros de Transformación.

Para la alimentación eléctrica en media tensión del sector se propone:

Alimentación del sector mediante empalmes a los circuitos que el Ayuntamiento de Punta Umbría posee en la zona industrial colindante. El Ayuntamiento de Punta Umbría realizó un convenio con la empresa Endesa mediante el cual se garantizaba el suministro para una demanda de potencia a cambio de localizar un nuevo transformador en la subestación de La Bota. La demanda de potencia convenida no se ha agotado en la actualidad. El nuevo sector se servirá de la potencia no utilizada en la actualidad.

Se realizaría por tanto un nuevo bucle en media tensión que abrace todas las parcelas edificables del sector.

Se proyecta eliminar la red aérea existente, que quedaría sin uso y que cruza el ámbito en una dirección aproximada Noroeste-Sudeste,

- Centros de Transformación.

Para la ubicación de los centros de transformación se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el artículo 5 del Reglamento sobre acometidas eléctricas, por los que, cuando se construya un local, edificio o agrupación de estos cuya previsión de carga exceda de 50 KVA, se reservará un local destinado al montaje de la instalación de un C.T.

Teniendo en cuenta que la mayoría de las parcelas ordenadas exceden en su demanda eléctrica de 50 KVA, y el nivel de definición correspondiente al Plan Parcial, se opta por dibujar en los planos de propuesta solamente los esquemas básicos de estos circuitos en M.T., sabiendo que de estos colgarán con posterioridad los distintos C.T., cuyo emplazamiento definitivo se determinará en el Proyecto de Urbanización.

Se representa en planos un CT que se localiza dentro de la zona de espacios libres públicos y que abastecerá al alumbrado público del viario y los espacios libres. Su posición exacta se determinará en el Proyecto de Urbanización.

Condiciones de cálculo.

Para la determinación de la sección de los cables, se tratará de, por razones de economía, determinar la sección más pequeña de entre las normalizadas que satisfaga, entre otras, las siguientes condiciones:

Para las redes que atiendan nuevos suministros, por una parte ha de ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el Reglamento electrotécnicos vigentes. Ello con objeto de que el calentamiento del cable por efecto Joule no eleve la temperatura del conductor por encima del valor máximo que puede soportar sin daño en el aislamiento del cable en servicio permanente durante el tiempo previsto de vida útil del mismo.

Además, la red ha de ser capaz de, para esas intensidades requeridas que se producen en el cable, no producir una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja Tensión de acuerdo con el servicio que ha de prestar la instalación. En el caso del suministro eléctrico en general este valor es del 5 por 100 de la tensión nominal, siendo del 3 por 100 para los circuitos de alumbrado.

Por último que la intensidad de cortocircuito y el tiempo de desconexión previstos no ocasionen una elevación transitoria de la temperatura del conductor del cable superior a los límites que puede soportar sin sufrir daños permanentes.

### 2.3.5. Red de telefonía.

- Características de la red.

El esquema básico de la red propuesta de telefonía de la que se dota al sector está formado por los siguientes elementos:

En primer lugar se plantea una conexión a las redes existentes desde el ángulo suroriental del sector (rotonda de reciente ejecución).

El segundo es el constituido por el prisma de distribución principal de la urbanización que acompaña el trazado del vial proyectado en toda su longitud, quedando en punta para su posible prolongación hacia los terrenos situados al norte y su posible interconexión con la red del SAPU 5.

El tercero sería el constituido por las canalizaciones de acometida a las distintas parcelas que partiendo de las arquetas de registro propuestas en la red principal, cruzarán la zona de espacios libres hasta las parcelas edificables.

El último eslabón del sistema es la red de dispersión, que es el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución y acometen a cada local; esta fase, por tanto, puede considerarse como correspondiente a la acometida del abonado.

- Condiciones de cálculo.

El dimensionado de la red consistirá, en la práctica, en la determinación de la cantidad y diámetro de las canalizaciones necesarias, y partiendo de éstas, se fijarán tanto las cámaras de registro como las arquetas en sus diversos tipos.

Se preverán las siguientes demandas: -2 líneas/100 m<sup>2</sup> edificables.

En lo referente a los diámetros de canalizaciones a emplear se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

Los tubos de Ø 40 mm sólo se utilizarán para unir el registro en parcela con la arqueta más próxima, por lo que sólo aloja acometidas.

Se emplearán conductos de Ø 110 en las prolongaciones de los prismas de alimentación, y cuando deban utilizarse cables de conjunto capacidad-calibre superior a los de dicha relación.

El número de conductos Ø 63 necesarios en una sección de canalización será la suma de:

Un conducto por cada cable que pueda discurrir por esa sección.

Un conducto de reserva para cambios de sección de cables.

Tantos conductos como grupos de ocho acometidas o fracción discurran por esa sección correspondiente a parcelas o locales.

Un conducto vacante más para acometidas.

Por otra parte, como criterio general, se unificarán por exceso los diámetros de los tubos que discurran por una misma zanja, aunque según las especificaciones anteriores debieran ser de diámetros diferentes.

### 2.3.6. Red de alumbrado público.

Características de la red.

Las características principales de la red de alumbrado propuesta se adaptarán a la tipología del viario urbano en el que se ubiquen, clasificándose en:

Columnas galvanizadas de 9 metros de altura equipados con una luminaria cerradas de reparto asimétrico en instalación «post TOP» y lámparas de VSAP de 250 W para los viales principales y aparcamientos del sector. La interdistancia entre puntos de luz será de 25-30 m, y se dispondrán unilateralmente.

En las zonas verdes y espacios peatonales se instalarán columnas de 4,50 m de altura con luminarias VSAP de 150 W a una distancia aproximada de 20 m.

En general, salvo derivaciones puntuales desde los cuadros existentes, la alimentación, mando y protección de los circuitos se realizará desde un nuevo cuadro de tipo normalizado, que irá equipado con contadores de energía activa y reactiva, reloj astronómico y regulación electrónica del flujo luminoso. El cuadro eléctrico se situará junto al centro de transformación de equipamiento previsto y se alimentará desde este mismo SAH.

Del cuadro de alumbrado parten circuitos para el suministro de los espacios públicos previstos. Se dispondrán arquetas en todos los puntos de cruce de calzada y derivación. Conforme a la normativa vigente se dispondrá una red equipoten-

cial para la puesta a tierra de todos los elementos de la red de alumbrado público.

- Condiciones de cálculo.

Para la determinación de la sección de los cables, se tratará de, por razones de economía, determinar la sección más pequeña de entre las normalizadas. Se respetarán en todo momento las prescripciones establecidas por el Servicio de Alumbrado Público municipal.

La red ha de ser capaz de, para las intensidades requeridas, no producir una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja Tensión (3% para los circuitos de alumbrado). Además, la red ha de ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el Reglamento de Baja Tensión. Ello con objeto de que el calentamiento del cable por efecto Joule no eleve la temperatura del conductor por encima del valor máximo que puede soportar sin daño en el aislamiento del cable en servicio permanente durante el tiempo previsto de vida útil del mismo.

### 3. Generación de residuos.

En Punta Umbria la recogida de residuos la realizan varias empresas. GIAHSA se encarga de la recogida de residuos domiciliarios, URBASER de la recogida de escombros, muebles y enseres, y también hay otras empresas encargadas de la recogida selectiva de papel, vidrio, plástico o pilas. Una vez recogidos, los residuos son tratados en la planta de Villarrasa (dependiente de la diputación de Huelva).

Se estima una generación de residuos diaria como la que se recoge en el siguiente cuadro.

Tipos de residuos	Cantidades	
Materia Orgánica	1.121,41	kg/día
Textil	122,46	kg/día
Madera	25,72	kg/día
Gomas y Cueros	24,32	kg/día
Metales	104,56	kg/día
Vidrio	176,42	kg/día
Tierras	156,29	kg/día
Otros	5,03	kg/día

En cuanto a los Residuos de la Construcción y Demolición (RCDs), hay que tener en cuenta las consideraciones incluidas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Este Real Decreto, con el fin de evitar los impactos ambientales provocados por la generación de este tipo de residuos, establece el régimen jurídico de la producción y gestión de los RCDs. De esta manera, una de las determinaciones más relevantes que contempla es que el productor de los RCDs deberá incluir en el proyecto de ejecución de la obra un estudio de gestión de los mismos, que contendrá una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los RCDs que se generarán en la obra.

Por tanto, según el mencionado Real Decreto, habrá que hacer un cálculo estimativo de RCDs que se prevean que se van a producir en la ejecución del plan. La estimación consiste en multiplicar los metros cuadrados construidos de la obra por unos valores aproximados de volumen de residuos generados por cada metro cuadrado construido. El Plan actúa sobre terrenos libres de edificación y no producirá residuos significativos por demolición de edificaciones existentes. En consecuencia se estiman exclusivamente los residuos generados por la actividad edificadora que se prevé en el nuevo plan:

El volumen de residuos generados por Obras en construcción es:

$$V \text{ total RCDs} = 0,12\text{m}^3/\text{m}^2 * \text{Superficie construida}$$

El instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña (ITec), en su publicación «Plan de Gestión de Residuos en las obras de construcción y demolición», recoge que una cons-

trucción convencional, sin ningún tipo de control, genera una cantidad de residuos de  $0,12\text{m}^3/\text{m}^2$  construido.

Multiplicando este dato por la superficie construida de la obra obtendremos el volumen aparente total estimado de residuos. Como también hay que expresarlo en toneladas (artículo 4 del R.D. 105/2008), dividimos el dato de volumen generado entre la densidad media o tipo de los residuos. Para obtener este dato tendremos en cuenta que los vertederos controlados se clasifican en función de cómo se dispongan y compacten los residuos. Así se llaman:

- vertederos de baja densidad aquellos donde la densidad de residuos resultante es de unos  $0,5 \text{ Tn}/\text{m}^3$  y

- vertederos de alta densidad aquellos que disponen de compactadores potentes y se alcanzan densidades aproximadas de  $1 \text{ Tn}/\text{m}^3$ .

Podemos tomar para realizar un estudio de gestión una densidad tipo de  $0,8 \text{ Tn}/\text{m}^3$ .

Según lo explicado y los datos aportados, el volumen de RCDs previsto se muestra en la siguiente tabla:

Sector	Residuos RCDs			
	Superficie edificable $\text{m}^2$	Cantidad $\text{m}^3$ de residuos por $\text{m}^2$	Residuos en $\text{m}^3$	Residuos en Tn
	2.150	0,12	258	206,40

### 4. Programación y ejecución de las conexiones a las redes de infraestructuras.

Como se deduce de los puntos anteriores no se demandan nuevas instalaciones en alta para el suministro del sector. No es necesaria la construcción de nuevas ETAP, arterias, depósitos reguladores, EDAR o Subestaciones eléctricas o traídas eléctricas.

El sector Acceso Norte tiene la obligación de las conexiones a las redes municipales como parte de su urbanización de acuerdo con las exigencias de las compañías suministradoras de los servicios. Estas conexiones deben ejecutarse simultáneamente al proyecto de urbanización.

En el caso de que se realice un faseado de la actuación, se ejecutará en primer lugar la zona sur, resolviéndose las conexiones con las infraestructuras existentes para todo el sector y el suministro como mínimo a la parcela destinada a Zona de Servicio.

#### 2.4. Zonificación Acústica.

##### a) Situación de partida.

El Ayuntamiento de Punta Umbria encargó en el año 2.006 la realización de un «Diagnóstico Ambiental en materia de ruido de su municipio». Entre los objetivos del citado estudio estaba el realizar un diagnóstico de los niveles de ruido ambiental existente en la ciudad, extendiéndolo a las diferentes zonas o áreas de la misma, reflejando todos los posibles condicionantes de su actividad diaria.

La zona objeto de la modificación puntual se trata de una zona limítrofe al núcleo urbano de Punta Umbria, junto al acceso norte desde la autovía y próximo al cementerio, que según el citado estudio las principales fuentes de ruido de esta zona proceden tanto en período diurno como en período nocturno del tráfico rodado.

Para estudiar la contaminación acústica en la zona de la modificación puntual, se han considerado dos de los puntos perimetrales más próximos al área objeto de estudio, identificados en dicho estudio con los números 112 y 113, el primero situado en la zona industrial próxima (el nivel predominante de ruido en ese punto se debe a la propia actividad industrial de la zona) y el segundo situado en la rotonda de acceso de la autovía, coincidiendo por tanto con el límite sur del sector.

Los registros de estas mediciones realizados «in situ» para dichos puntos se han recogido en la siguiente tabla.

PERIODO	PUNTO	LAEG DBA	NIVEL PREPONDERANTE
Mañana	112	53,8	Industria
	113	63,8	Tráfico
Tarde	112	52,7	Otros
	113	61,8	Tráfico
Noche	112	63,7	Industria
	113	64	Tráfico

Los datos de estos registros identifican las siguientes fuentes productoras de ruido: tráfico, peatonal, industria, comercio, deportiva y otros.

De los datos obtenidos y las categorías establecidas en el propio estudio en función de los niveles de ruido existentes en el núcleo urbano se pueden extraer las siguientes conclusiones:

1. La principal fuente de ruido procede del tránsito de vehículos, especialmente en el punto más próximo a la delimitación del sector.

2. Los principales focos emisores de ruido además del tráfico son los que se producen en la zona industrial próxima, con niveles que no son altos y que dada la distancia a la que se sitúa el sector no se consideran relevantes.

Al oeste del ámbito de actuación se localiza la autovía A-497. Se han consultado las zonas de servidumbre acústica establecidas en el estudio que dio viabilidad a esa infraestructura, en previsión de la posible afección al ámbito de actuación. Trasladando la información se han identificado las isófonas de 65, 70 y 75 dBA que afectan a diferentes zonas dentro del ámbito de actuación, representadas en el plano de información en el que se recogen las diferentes afecciones sobre el sector.

#### b) Delimitación de área acústica.

De acuerdo con lo establecido en los art. 5 y 13 del R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, se establece la delimitación de áreas acústicas, tomando como criterios y directrices los descritos en el Anexo V del mencionado R.D.

La zona objeto de la actuación urbanística queda delimitada según la zonificación acústica del territorio establecida en es R.D. y en el artículo 70 de la GICA como:

Áreas acústicas de tipo d)-Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c, puesto que como establece en la citada legislación, la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica se determinarán en función del uso predominante del suelo.

#### c) Conclusión.

1. Los valores obtenidos en ese estudio de Diagnóstico se sitúan próximos a los valores establecidos en el Anexo II del R.D. 1367/2007, para la consecución de los objetivos de la calidad acústica en áreas de uso terciario.

2. La Zona de Servicio está afectada por las isófona de 70 dBA, si bien la zona en la que se localiza necesariamente la edificación está fuera de dicha línea por lo que no existen problemas para su implantación; el resto de la parcela se destina exclusivamente a estacionamiento y maniobras de vehículos al no ser edificable.

3. En la zona de equipamiento, afectada por la isófona de 70 dBA, se localizarán los usos y actividades admisibles en función de su localización, cuya edificación deberá conseguir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables al espacio interior habitable de edificaciones en el caso de se implanten usos de tipo sanitario, docente o cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica (Tabla B, Anexo II, del R.D. 1367/2007).

4. En la ordenación pormenorizada se ha localizado una franja de protección de viario ajardinada y otra de espacios libres en la zona perimetral de la actuación, con el objeto de amortiguar el ruido procedente de las vías de comunicación y además la edificación se separa de la A-497 más de 100 m quedando ese espacio cubierto de vegetación forestal.

5. El Ayuntamiento establecerá las medidas necesarias para controlar los principales focos emisores de ruido: como control de velocidad de las calles interiores, estudio de la localización de las licencias de actividad, etc.

#### 2.5. Ordenanzas reguladoras.

### TÍTULO PRELIMINAR

#### ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO

##### Artículo 1. Objeto y contenido.

El presente documento contiene la ordenación pormenorizada de los suelos del Sector SUO/Acceso Norte, clasificados como urbanizables por la Modificación Puntual de las Normas

Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Punta Umbría, mediante el establecimiento y regulación de la ordenación detallada y completa del Sector.

##### Artículo 2. Vigencia.

La ordenación pormenorizada tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Artículo 3. Documentación de Ordenación Pormenorizada; contenido y valor relativo de sus elementos.

Los distintos documentos de la ordenación pormenorizada integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del documento en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación a escala 1:1.000. Contiene las alineaciones exteriores, los usos pormenorizados del suelo y de la edificación y sus alturas máximas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Plano de Definición Geométrica a escala 1:1.000. Contiene el acotado necesario para establecer de manera inequívoca la forma en planta del trazado viario, de los espacios libres y de las parcelas resultantes. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Plano de Gestión y Urbanización a escala 1:1.000, expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Planos de Definición del Viario, Tráfico y Aparcamientos y de Secciones del Viario, expresan las secciones transversales y longitudinales del sistema viario, la localización y tipo de los aparcamientos y la regulación básica del tráfico. Son planos de ordenación, cuyas determinaciones son directivas para la elaboración del Proyecto de Urbanización.

Planos de Esquemas de Infraestructuras a escala 1:2.000, expresan las soluciones propuestas para las distintas redes de servicios. Son planos de ordenación, cuyas determinaciones son directivas para la elaboración del Proyecto de Urbanización.

Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

El Plan de Etapas es un documento que establece las fases de ejecución, en su caso, y los plazos establecidos para el desarrollo y ejecución de la urbanización y la edificación.

El estudio de Viabilidad es un documento que analiza y justifica la viabilidad económica de la actuación para las finalidades sociales pretendidas.

El resto de la documentación del Plan (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés mas general de la colectividad.

## TÍTULO PRIMERO

### DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### Artículo 4. Desarrollo.

En desarrollo del presente documento podrán formularse Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

a) Reajustar las alineaciones y rasantes definidas, sin afectar a los suelos calificados para espacios libres y equipamientos.

b) Reajustar la asignación de edificabilidad de las diferentes manzanas, sin aumento de la edificabilidad para usos lucrativos.

c) Reajustar la ordenación de volúmenes de las manzanas definidas mediante la redefinición de alineaciones y retranqueos.

#### Artículo 5. Gestión.

El ámbito del Sector se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución.

La Administración Urbanística Actante será el Excmo. Ayuntamiento de Punta Umbría.

#### Artículo 6. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones se llevará a efecto mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. El proyecto de urbanización que se formule contendrá la totalidad de las obras de urbanización necesarias para la realización de la Unidad de Ejecución delimitada. El Proyecto de Urbanización podrá establecer distintas fases de ejecución de las obras, garantizándose en cualquier caso que la primera fase debe referirse a la zona situada más próxima a la rotonda de acceso desde la autovía.

3. El Proyecto de urbanización atenderá a los condicionantes impuestos en el Estudio de Impacto Ambiental en «Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del Planeamiento» y al Informe de Valoración Ambiental Previo. Dichos condicionantes se incorporan a esta normativa como un artículo único: «Condicionados ambientales de la actuación. Prescripciones del EIA» y condicionados ambientales.

4. Las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización y sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

5. La aprobación definitiva de planeamiento de desarrollo y una vez contrastada por parte de la Administración Municipal la información aportada con la contenida en el Estudio Ambiental como en el Informe de valoración Ambiental y en el documento Urbanístico de la Modificación Puntual, se dará conocimiento a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, la cual deberá dar su aprobación, con carácter previo a su ejecución. La finalidad de esta medida es verificar el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en el Informe de

Valoración Ambiental y las que en su caso fuesen de aplicación, cuando se realice el planeamiento de desarrollo.

6. Con carácter previo a la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización, se ha de acreditar ante esta Delegación Provincial mediante la aportación de los correspondientes certificados de las compañías y entidades suministradoras o prestadoras de los servicios de abastecimiento, saneamiento, gestión de residuos y electricidad, de la suficiencia y capacidad de satisfacción de los mismos para atender a los crecimientos pretendidos. La aportación de la información referida anteriormente, será condición indispensable para aprobar el referido proyecto, estando condicionada la viabilidad ambiental del mismo a la existencia por un lado de los recursos naturales implicados y por otro, de las infraestructuras necesarias para conseguir la gestión adecuada de los incrementos de aguas residuales y residuos generados. En cualquier caso, la disponibilidad y puesta en funcionamiento de los distintos suministros y servicios deberá ser previsto a la ocupación del sector, o lo que es lo mismo, en ningún caso se podrán conceder licencias de habitabilidad si previamente no están en servicio las distintas redes e infraestructuras necesarias.

7. El Proyecto de Urbanización cumplirá con los requisitos impuestos en la LOUA, Reglamento de Planeamiento y en el artículo único «Condicionados ambientales de la actuación». Además deberá prever:

a) Deberá disponer de Red Separativa de aguas fecales y pluviales. La red de pluviales desaguará a la ría, la red de fecales se conducirá a la red con destino a la depuradora.

b) Las obras de infraestructura del sector así como su conexión a las redes generales serán por cuenta del promotor de la actuación que es el Ayuntamiento de Punta Umbría.

c) La red de abastecimiento de agua tendrá las características exigidas por la normativa vigente para ser utilizada como red contraincendios.

8. Previamente a la aprobación del Proyecto de urbanización deberá elaborarse y aprobarse el Plan de Autoprotección de incendios forestales.

## TÍTULO SEGUNDO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Artículo 7. Régimen Urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el ámbito de actuación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente documento.

#### Artículo 8. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del sector están obligados a ceder gratuitamente al Dominio Público Municipal la superficie total destinada a viales, aparcamientos, jardines públicos, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

2. Los propietarios y/o adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución están obligados a:

a) Costear la urbanización en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA, incluida la correspondiente al Sistema General de Espacios Libres.

b) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta transcurrido un (1) año desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras.

c) Edificar los solares en el plazo de cuatro años desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.

d) En el caso de que no hubiese cota suficiente para que la red de pluviales desagüe por gravedad, se deberá contemplar la instalación de una red impulsada.

e) Las infraestructuras necesarias serán financiadas por el Ayuntamiento de Punta Umbría, como único propietario de los terrenos, con recursos propios.

Artículo 9. Actuaciones en el ámbito del SUO previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del presente documento de modificación puntual de las normas con ordenación pormenorizada del sector Acceso Norte incluida.

b) Formalización de las cesiones.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el ámbito de actuación que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

### TÍTULO TERCERO

#### ORDENANZAS DE LA ZONA TERCIARIO-ZONA DE SERVICIO

Artículo 10. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona así señalada en el Plano de Calificación, Alineaciones y Alturas.

Artículo 11. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación. Este parcelario podrá subdividirse en parcelas de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima y 50 m de frente mínimo

Artículo 12. Condiciones de alineación y retranqueo.

Las construcciones se dispondrán en el interior de las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación.

Las construcciones podrán retranquearse libremente de las alineaciones marcadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación, debiendo respetar en cualquier caso la línea de afección de carreteras que delimita la zona no edificable, situándose la edificación dentro del perímetro definido con Área de Movimiento de la Edificación.

En el resto de la parcela, se permitirán construcciones auxiliares como marquesinas, áreas de lavado de vehículos, áreas de descanso, aparcamientos, etc., siempre y cuando cuenten con la autorización del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía.

Artículo 13. Ocupación sobre la cota de referencia.

Las edificaciones podrán ocupar sobre la cota de referencia la superficie comprendida entre las alineaciones exteriores y la línea de afección de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de edificabilidad máxima establecidas.

Las construcciones abiertas tipo marquesina deberán respetar las condiciones de ocupación máxima establecidas en el presente artículo.

Artículo 14. Ocupación bajo la cota de referencia.

Las edificaciones podrán ocupar bajo la cota de referencia como máximo el 70% de la superficie delimitada por las alineaciones exteriores.

Artículo 15. Altura de las edificaciones y número de plantas.

El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más una planta.

La altura métrica máxima de las edificaciones será de 8 metros.

Sobre la altura antes señalada sólo se permitirán las salidas a la cubierta, los castilletes de ascensores y las instalaciones al servicio de la edificación.

Las construcciones abiertas tipo marquesina podrán elevarse sobre la altura máxima establecida.

Artículo 16. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima total será de 1.500 m<sup>2</sup>t.

En caso de subdividirse en varias parcelas la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad 0,217 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a la superficie de cada parcela.

Mediante la tramitación de un proyecto o de un Estudio de Detalle del conjunto podrán asignarse edificabilidades a las parcelas resultantes sin la limitación anterior, siempre que se garantice que no se supera la edificabilidad máxima total de 1.500 m<sup>2</sup>t.

Las construcciones abiertas tipo marquesina no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 17. Condiciones particulares de usos.

El uso determinado será el terciario, zona de servicio.

El uso pormenorizado es el de estación de servicio siendo compatible el uso comercial y aquellos determinados por la normativa sectorial como compatibles con las zonas de servicio.

Se deberá reservar en el interior de la parcela al menos 8 plazas de aparcamiento.

### TÍTULO CUARTO

#### REGULACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO DOTACIONAL PÚBLICO

Artículo 18. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la parcela identificada en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación como zona Dotacional.

Artículo 19. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación.

Artículo 20. Condiciones de alineación y retranqueo.

Las construcciones se dispondrán en el interior de las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación.

Las construcciones podrán retranquearse libremente de las alineaciones marcadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación.

Artículo 21. Ocupación sobre la rasante.

Las edificaciones podrán ocupar sobre la cota de referencia la superficie comprendida entre las alineaciones exteriores, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de edificabilidad máxima establecidas.

En cualquier caso las edificaciones podrán ocupar como máximo sobre la rasante, definida de acuerdo con la normativa general, el 70% de la superficie de las parcelas.

Artículo 22. Ocupación bajo la rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo la rasante, definida de acuerdo con la normativa general, la totalidad de la superficie de las parcelas.

Artículo 23. Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más una planta.

2. La altura métrica máxima de las edificaciones será de 8 metros.

3. Sobre la altura máxima antes señalada sólo se permitirán las salidas a la cubierta, los castilletes de ascensores y las instalaciones al servicio de la edificación que deberán quedar ocultas desde el exterior de la construcción.

4. Se podrá aumentar el número de plantas y la altura máxima cuando existan requerimientos funcionales que lo justifiquen.

#### Artículo 24. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 500 m<sup>2</sup>t.

La edificabilidad máxima sobre cada parcela será la necesaria para cubrir el programa funcional de las actividades dotacionales a las que se destinen las distintas parcelas; en caso de subdividirse en varias parcelas la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad 0,324 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a la superficie de cada parcela.

Mediante la tramitación de un proyecto o de un Estudio de Detalle del conjunto podrán asignarse edificabilidades a las parcelas resultantes sin la limitación anterior, siempre que se garantice que no se supera la edificabilidad máxima total de 500 m<sup>2</sup>t.

#### Artículo 25. Condiciones particulares de usos.

El uso determinado será el de Servicios de Interés Público y Social, en las modalidades de social y/o comercial.

La parcela podrá así mismo destinarse a otros usos dotacionales que complementen a los anteriores como zonas verdes y espacios libres de uso público, deportivo, docente.

Las distintas parcelas deberán establecer en su interior reservas de suelo para aparcamientos en proporción de al menos una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad. Como mínimo deberán preverse 3 plazas de aparcamiento.

Se admite como uso compatible el de infraestructuras necesarias para el funcionamiento del conjunto.

### TÍTULO QUINTO

#### REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE VIARIO

#### Artículo 26. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en las zonas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación como protección de viario.

#### Artículo 27. Condiciones de uso.

Las parcelas incluidas en esta zona se reservan como espacios libres que podrán tener un uso viario o de actividades ligadas con la vialidad.

Complementariamente estas zonas deberán ajardinarse hasta tanto se pongan en funcionamiento o sean necesarias como zonas ligadas al viario.

### TÍTULO SEXTO

#### REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE RESERVA DE VIARIO

#### Artículo 28. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en las zonas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación como reserva de viario.

La posición y dimensiones de estos accesos podrá ajustarse en el proyecto de urbanización en función de las condiciones de implantación de los distintos usos previstos, siempre que se mantenga la superficie mínima de espacios libres públicos establecida en las presentes normas.

#### Artículo 29. Condiciones de uso.

Los ámbitos incluidos en esta zona se reservan para la urbanización de los accesos rodados a la parcela A, siendo su uso de viario y espacio libre.

Complementariamente se podrán disponer infraestructuras al servicio del conjunto.

Complementariamente esta zona podrá ajardinarse total o parcialmente hasta tanto se pongan en funcionamiento o sean necesarias como zonas ligadas al viario.

### TÍTULO SÉPTIMO

#### REGULACIÓN DE LAS PARCELAS DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

#### Artículo 30. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en las zonas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación como zona de espacio libre público.

#### Artículo 31. Condiciones de uso.

Las parcelas incluidas en esta zona se reservan para el uso de zonas verdes y espacios libres.

En el interior de estas zonas se incorporarán el mobiliario de las áreas de juego de niños. Se realizará un diseño mediante la protección del arbolado existente.

El Proyecto de Urbanización contemplará las determinaciones necesarias para garantizar el adecuado acceso a las diferentes parcelas, precisando la posición y dimensiones de los accesos rodados predefinidos como zonas de reserva de viario así como un acceso a la parcela destinada a infraestructuras integrado en los espacios libres.

En el ámbito se distingue una zona de jardines y un área peatonal. El proyecto de urbanización realizará un tratamiento diferenciado de cada una de estas zonas. En la primera de ellas el tratamiento se orientará a la plantación y a la localización de áreas de estancia. En el área peatonal el diseño primará el paseo y la formación de plazas públicas.

Dentro de la zona calificada como espacio libre podrán situarse elementos necesarios de infraestructura al servicio del sector, tales como transformadores, cámaras y arquetas, cuadros de alumbrado etc, siempre que la superficie ocupada sobre rasante no supere el 3% del total de la superficie destinada a espacio libre público.

### TÍTULO OCTAVO

#### REGULACIÓN DE LAS PARCELAS DE INFRAESTRUCTURA

#### Artículo 32. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en las zonas identificadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación como infraestructura.

#### Artículo 33. Condiciones de uso.

Las parcelas incluidas en esta zona se reservan para la localización de infraestructuras urbanas. La parcela definida estará ligada a la red de saneamiento de aguas residuales de la población.

Se podrá levantar una edificación al servicio de la red con una planta de altura y una edificabilidad que no superará la establecida en el artículo 34.

Complementariamente se podrán localizar otras infraestructuras urbanas que complementen a la instalada y en caso de no ser necesaria la instalación actual podrá ser sustituida por otras instalaciones o destinarse a otros usos dotacionales o a espacios libres.

### TÍTULO NOVENO

#### DIMENSIONES DEL PLANEAMIENTO

Artículo 34. Edificabilidad máxima y superficie de dotaciones.

PARCELAS	Uso	Superficie	Edificabilidad máxima m <sup>2</sup> techo
Parcela A	Terciario-Zona de Servicio	6.907	1.500
Parcela B	Dotacional Público	1.543	500
Parcela C	Infraestructuras	305	150
TOTAL		8.755	2.150

Reserva de zona verde y espacios libres		%	
Zona ajardinada	16.791 m <sup>2</sup>		80,91
Áreas peatonales	3.961 m <sup>2</sup>		19,09
Total espacios libres de uso y dominio público	20.752 m <sup>2</sup>		100
Reservas de suelo para dotaciones públicas		SUO-1	
Superficie zona verde	20.752 m <sup>2</sup>		
Superficie equipamiento SIPS	1.543 m <sup>2</sup>		
Plazas de aparcamiento en viario	30 plazas		
Plazas de aparcamiento en parcelas	11 plazas		

## TÍTULO DÉCIMO

### PROTECCIONES ADICIONALES

#### Artículo 35. Protección general del arbolado.

La urbanización y edificación tomarán en consideración el arbolado existente mediante las siguientes actuaciones:

1. El diseño de los espacios libres de edificación tendrán en cuenta el arbolado existente y deberán integrar en el uso de esos espacios.

2. Las obras de urbanización y edificación tomarán las medidas de protección necesarias para minimizar la afcción sobre el arbolado que deba conservarse.

#### Artículo 36. Protección arqueológica.

1. De acuerdo con el art. 29.3 de la Ley 14/2007 LPHA los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. De acuerdo con el informe de la Administración competente, de los estudios realizados en los ámbitos limítrofes este análisis no es necesario en el presente caso.

#### Artículo 37. Protección de la carretera A-497.

1. La zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 100 m. En el caso de los ramales de enlace esta distancia queda establecida en 50 metros.

2. No se autorizarán accesos directos a los ramales de los enlaces e intersecciones y a los carriles de cambio de velocidad.

#### Artículo 38. Protección de los recursos. Medidas correctoras.

Las actuaciones que desarrollen la ordenación contenida en este documento deberán contener las medidas correctoras que a continuación se establecen:

##### 1. Atmósfera.

Las emisiones a la atmósfera se efectuarán conforme a los límites y las determinaciones establecidas en la Sección II sobre Contaminación Atmosférica de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras y deberá ser realizado con camiones entoldados para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera. En la carga, descarga y transporte de material sobrante se minimizará la creación de polvo, evitando el llenado en exceso de los camiones y secuenciando el transporte. Esta medida se extremará entre los meses de mayo y septiembre y bajo condiciones de vientos fuertes.

Los vehículos de transporte deben cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera o utilizar cualquier otro sistema que consiga la finalidad pretendida.

Se deberá controlar la maquinaria y vehículos empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente. La maquinaria empleada durante las obras deberá tener en regla la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), como garantía de control de las emisiones atmosféricas.

Con respecto al ruido, se respetarán los niveles de emisión en determinados horarios, limitando los trabajos en período nocturno, especialmente en áreas residenciales. Se empleará maquinaria que cumpla los requisitos establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire y el resto de la normativa aplicable. Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8,00-15,00 h y 16,00-20,00 h). Con el objeto de reducir el ruido en la fase de construcción se hará un correcto mantenimiento de los sistemas mecánicos.

En la fase de obras se debe regar periódicamente los caminos de acceso de la maquinaria con la finalidad de que no haya polvo en suspensión. Esta medida será aplicada con mayor escurpulosidad cuando se trabaje en áreas adyacentes a zonas urbanizadas.

##### 2. Residuos.

Con carácter general y referida, sobre todo, a las obras y actuaciones a realizar se incorporará un Plan de Gestión de los residuos que se generen, contemplando una separación selectiva en origen de los residuos generados en las obras, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, donde se definen y se clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos y de acuerdo con lo establecido en Plan Nacional de Residuos de la construcción y demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente.

Igualmente deberá desarrollarse con detalle un estudio y las soluciones previstas para el problema de la gestión de los residuos de construcción y demolición de obra mayor, atendiendo a las previsiones del R.D. 105/2008, teniendo en cuenta la base de partida establecida en el art. 1 en el que se indica el fomento preferente de la reutilización, reciclado y otras formas de valorización, asegurando que los destinados a la eliminación reciban un tratamiento previo adecuado. Por otro lado la legislación vigente (R.D. 105/2008, de 1 de febrero), contempla la obligación de elaborar un estudio de Gestión para estos residuos por el productor de los mismos, estableciendo la posibilidad de aplicar una fianza o garantía en la licencia de obra que permita acreditar una adecuada gestión con los mismos en instalaciones de valorización autorizadas y por gestores de residuos autorizados.

Solamente podrán emplearse como acondicionamiento/relleno las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas o bien los residuos inertes generados en las actividades de construcción o demolición, bajo las condiciones del art. 13 del R.D. 105/2008. En cualquier caso, la zona de acondicionamiento/relleno no deberá ser un suelo contaminado, a efectos del R.D. 9/2005.

Relacionado con las actuaciones en la fase de ejecución del planeamiento se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- En la Fase de construcción del Planeamiento, se generaran residuos Inertes y no peligrosos, correspondiendo a los entes Locales en este caso, al municipio de Punta Umbría, las competencias en su gestión, conforme a los términos establecidos en la Ley 10/1998, de residuos, responsabilizándose el productor de los mismos, de la correcta puesta a disposición del municipio en la forma que establezca sus Ordenanzas.

- El objetivo principal para una adecuada gestión se basará en separar, en dos grupos (inertes y no peligrosos), los residuos generados, teniendo en cuenta que una gestión controlada de los inertes que evite su contaminación, permite obtener un valor añadido sobre lo mismos, facilitando su recuperación, reciclaje y valorización. Para el caso de los no pe-

ligeros conviene evitar la mezcla entre ellos, estableciendo algunos subgrupos (rechazos, productos caducados, papel, plásticos, chatarra, maderas, etc) atendiendo a la demanda de la gestión en cuanto a la recuperación o la valorización. Cuando el destino de estos sea la eliminación. Esta se hará siempre en instalaciones autorizadas.

- En este caso, y a tenor de lo previsto en el art. 9 de la Ley 10/1998, de Residuos, y art. 10 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, de residuos tóxicos y peligrosos, el poseedor o productor de estos residuos, deberá contar con la preceptiva autorización del productor de residuos peligrosos e inscripción en el Registro Provincial de esta delegación, debiendo tramitar la correspondiente solicitud junto con la documentación referida en el art. 11 del mencionado Real Decreto 833/1988. Será el promotor o a quien él designe como contratista principal, el responsable en la tenencia o producción de estos residuos, correspondiendo por tanto iniciar el procedimiento, solicitando la citada inscripción en el Registro de esta Delegación. Por otro lado, hay que resaltar que la citada responsabilidad en la tenencia o producción en ningún caso se podrá derivar hacia el resto de los subcontratistas que formalicen contratos con él. Tan sólo cuando el subcontratista en cuestión esté inscrito en el Registro de actividades productoras de residuos peligrosos será este último, el responsable en la gestión de sus residuos generados.

Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D.283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados). En este sentido se prestará una atención especial en el caso de los envases de productos fitosanitarios, para los que se contará con un gestor autorizado u otro medio que proporcione la misma garantía de correcta gestión y que la ley prevea.

Con el objeto de prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases a lo largo de todo su ciclo de vida se seguirá lo establecido en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Embalaje, y en el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la misma, aprobado por R.D. 782/1998, de 30 de abril.

Aquellas basuras o residuos sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser trasladados al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

Todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Con el otorgamiento de la licencia de obra se establecerá la obligación del director de obra de velar, mediante la comprobación de albaranes y registros del contratista, por la correcta gestión de los residuos de la obra y procedencia de los aportes de préstamo. En el certificado final de obra se establecerá explícitamente el cumplimiento en ese sentido.

La construcción se realizará bajo la premisa del «Vertido Cero» de inertes, por lo que los materiales excedentes de excavaciones y movimientos de tierra, deberán ser utilizados en la propia obra. El Proyecto Técnico debe especificar en un capítulo el balance de tierras de modo de prevenir impactos provocados por el exceso o déficit de material. En el caso que haya excedentes se debe determinar que tramos de la obra

presentan excedentes y buscar el emplazamiento donde acopiar los materiales. En el caso de déficit, se deben localizar las actividades extractivas más próximas a la obra capaces de suministrar materiales. Los excedentes de materiales (excepto la tierra vegetal que deberá acopiarse para ser usada en labores de revegetación) que resulten de las labores de movimiento de tierra podrán utilizarse como materiales de préstamo para la construcción de viario.

Los proyectos de urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos que se generen durante la fase de construcción, mediante acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, la entidad promotora del proyecto tendrá obligatoriamente que poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, de modo de evitar los malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. La retirada de los materiales de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación.

La entidad promotora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores. Los cambios de aceites usados por la maquinaria deberán realizarse en instalaciones fijas acondicionadas y autorizadas a tal efecto, que garanticen la correcta gestión de dichos aceites según establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo de 1989), caso de ser imposible se señalarán en el proyecto, al menos, los espacios propuestos y su acondicionamiento al efecto en obra y el gestor autorizado contratado para la gestión de los residuos. El aceite procedente del mantenimiento de las máquinas fijas se depositará en un recipiente estanco con todas las garantías y en el mínimo plazo deberá ser retirado por un gestor autorizado de residuos tóxicos y peligrosos, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y con el Reglamento que la desarrolla.

Las tierras limpias, sin restos de materiales derivados de la construcción o generados en las instalaciones de la obra, podrán reutilizarse.

### 3. Aguas.

No se otorgarán licencias para la construcción de ningún edificio mientras no quede garantizado el caudal de agua necesario y la presión idónea para el desarrollo de su actividad, mediante el sistema de suministro municipal, y acreditada la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.

No se podrá edificar hasta que los terrenos cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento,

Los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo para:

- Proteger la salud del personal.

- Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.

- Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.

- Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.

- Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

Se limitará en lo posible la impermeabilización de la totalidad de la superficie buscándose estrategias para la infiltración de las aguas pluviales para realimentar el acuífero.

En el diseño de la Red de Saneamiento se considerará que, siempre que técnica y económicamente sea competente,

el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, ya que las impulsiones exigen mayor mantenimiento, con el sobre costo económico que ello supone, y además comportan el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos.

La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen, deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo. Las redes serán separativas de pluviales y residuales. No admitiéndose con carácter general, el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo de aguas residuales al terreno o a cauces.

Así mismo, se deberá garantizar la depuración de todas las aguas residuales producidas en las nuevas áreas que se urbanicen, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por lo que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales debiéndose asimismo adecuarse las que la desarrollan, esto es Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

Previamente a la ocupación del sector se deberá ejecutar y estar en funcionamiento la nueva Estación de Aguas Residuales de Punta Umbría, la cual fue objeto de Informe Ambiental de fecha 19.10.2009, de acuerdo a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección (Expediente 049/07/H-IAL).

El abastecimiento para usos no potables procederá de la reutilización de aguas residuales. Las depuradoras de que se abastezcan deberán contar con sistema de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

En el caso excepcional de no estar conectada a la red de alcantarillado municipal, cualquier actividad que produzca vertidos de aguas residuales urbanas, industriales o agropecuarias, deberá contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por el Organismo competente, y cumplir la legislación vigente en materia de vertido.

Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de habitabilidad en tanto las actuaciones no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento. Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales. Todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que pudieran ser necesarias, en virtud de lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de La Ley de Aguas.

En toda la superficie de suelo urbanizable, sistemas generales, se tendrá especial cuidado en la no interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m de anchura.

Deberá evitarse cualquier afección a los cauces naturales existentes. Por ello, no se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni tampoco ningún cambio de aceite a excepción de maquinarias de gran tonelaje, que accidentalmente pudiera afectar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Queda prohibido el vertido de cualquier sustancia contaminante directamente (aceites, grasas, lubricantes, etc.), en estado líquido o sólido, sobre los cauces de dominio público

o privado que se localizan en las inmediaciones de la zona de actuación.

Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces de dominio privado que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta los caudales máximos a evacuar y la posible influencia de las restantes áreas a urbanizar. De esta manera se evitará la sobresaturación de la red bajo condiciones climáticas extremas, modificaciones producidas en la escorrentía natural, acumulación de caudales a evacuar, y de la presión y caudales de la red de saneamiento.

En toda la parcela de actuación se tendrá especial cuidado en la no afección a las subterráneas por vertidos sólidos o líquidos. En este sentido, queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

La implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de los suelos urbanos y urbanizables.

Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Las solicitudes de licencia para actividades generadoras de cualquier tipo de vertido deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertido. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las actividades que se ubiquen en esta estación de servicios deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento para cada empresa con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a red, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica correspondiente.

Medidas sobre la edificación:

- Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

- Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de 9 litros por minuto a 4 atm. de presión.

- Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

4. Suelo.

Los materiales de construcción que fueran necesarios para la ejecución de las obras a realizar, deberán proceder de canteras o instalaciones debidamente legalizadas según la normativa medioambiental vigente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial que corresponda.

Se deberán adoptar todas las medidas de prevención, que eviten la infiltración o escorrentía de vertidos en el terreno, al objeto de garantizar la ausencia de riesgo de contaminación de los suelos, así como de las aguas superficiales y subterráneas.

En general se deberá dar cumplimiento de lo establecido en el Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la Relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, debiéndose prestar especial atención e lo establecido en su artículo art. 35 por lo que los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligadas a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

El desmonte en las áreas de actuación debe ser mínimo, afectando lo menos posible a la geomorfología actual.

Se excluirán para el acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.

Los acopios reutilizables de suelo (los horizontes superiores) serán sembrados en la última capa de especies herbáceas de crecimiento rápido que actúen como fijadoras del suelo frente a la erosión, a la vez que contribuyan a mantener las características físicoquímicas de los mismos.

Se evitará en lo posible el mantenimiento en el tiempo de suelos descubiertos programando su siembra lo antes posible y utilizando para ello preferentemente el suelo almacenado.

Al objeto de evitar procesos erosivos, los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de elementos de evacuación de aguas pluviales (obras de fábrica, cunetas, desviadores de flujo, pendiente transversal, etc.). Estos elementos se calcularán y diseñarán para períodos de retorno de 10-25 años. Las obras de paso transversales dispondrán de un tamaño suficiente para evitar la obturación por rocas y restos vegetales, así como contendrán aletas para disipar la energía.

De forma general, se evitará las formas planas y aristas rectas en desmontes y terraplenes. La superficie del desmonte debe ser lo más rugosa posible, sin perder la estabilidad del mismo. De esta forma la colocación de plantas y arbustos, ya sea natural o artificial, es mucho más fácil.

#### 5. Vegetación.

En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

En la creación de zonas verdes, se utilizarán referentemente especies de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

Los espacios libres se diseñarán de forma que tiendan a su integración con el pinar circundante, utilizándose y respetándose, en la medida de lo posible, los ejemplares de vegetación autóctona existente en las superficies destinadas a este fin.

Se deberán establecer las medidas que se estimen oportunas para que en las distintas fases del proyecto no se vean afectados los pies arbóreos existentes en los terrenos forestales colindantes a la actuación, reduciéndose en la medida de lo posible, las afecciones a la fauna existente en los mismos por ruidos, trasiego de personas y otras posibles incidencias.

Las distintas redes de abastecimiento, saneamiento electricidad, comunicación, etc, del sector, se diseñarán tomando

como criterio la no afección a los montes públicos existentes en sus inmediaciones.

Según lo previsto en el art. 26.2 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los incendios forestales, el planeamiento urbanístico recogerá las previsiones sobre adopción de medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas en terrenos forestales o en su zona de Influencia.

El municipio de Punta Umbría ha de contar con el preceptivo Plan Local de Emergencia para incendios forestales y los planes de Autoprotección que serán elaborados por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en zonas de Peligro, y todo ello de acuerdo a lo establecido en la ley 5/1999, de prevención y lucha contra los incendios Forestales, debiéndose recoger en las Normas Urbanísticas, las posibles determinaciones de dichos planes que puedan afectar al planeamiento urbanístico.

En base a lo anterior y dada la colindancia del ámbito de la Modificación Puntual con terrenos forestales, con carácter previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de referencia, se deberá actualizar el correspondiente Plan Local de Emergencias del municipio Punta Umbría a la nueva situación resultante, dándose así cumplimiento a la legislación de aplicación.

Previo inicio de las obras se precintará-limitará mediante valla metálica todo el frente colindante de masa forestal, con el objeto de minimizar el riesgo de incendio.

Localización de instalaciones auxiliares: estas instalaciones (parque de maquinaria, oficinas, etc.) se situarán en zonas desprovistas de vegetación natural y alejadas de los cauces. En el caso del parque de maquinaria deberá contar con la autorización del organismo ambiental competente.

La destrucción de la vegetación es susceptible de minimizarse con un adecuado diseño de las obras y de paliarse con una revegetación de las superficies desnudas generadas en la cubrición de zanjas y taludes.

La parquización de las zonas verdes y la revegetación de zonas transformadas ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento.

En la fase de construcción se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos se retrasará el inicio de las obras hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en nidos.

Otras condiciones intrínsecas de las zonas verdes y espacios libres serán la presencia de vegetación (caduca o perenne), el acabado superficial (albedo de suelo), la permeabilidad del soporte (escorrentía de los acabados superficiales), y otros elementos complementarios, como los equipamientos: bancos, papeleras, fuentes de agua potable, etc.

Los Proyectos de Urbanización establecerán los requisitos de recepción de materiales para jardinería, entre los que deben figurar los siguientes, por sus implicaciones medioambientales:

Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.

Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.).

#### 6. Paisaje.

Se deberá dar cumplimiento de lo establecido en el artículo 99 del Plan de Ordenación del territorio del Litoral Occidental de Huelva referido al tratamiento paisajístico de los Pinares.

Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del entorno, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

El Proyecto de Urbanización establecerá las siguientes medidas correctoras para paliar su impacto:

Los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

Se incluirá en los pliegos que una vez finalizada la obra, la empresa constructora procederá a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, así como todo tipo de desechos, restos de maquinaria, escombros y embalajes, utilizados por dicha obra. Igualmente, se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de la construcción de la obra.

El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la pro-

yección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.

7. Protección del Patrimonio Histórico.

Si durante el transcurso de cualquier actividad relacionada con los proyectos de referencia se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Provincial de Cultura en el transcurso de 24 horas, tal y como establece el art. 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en los términos del art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

8. Otras.

En el caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, estas deberán someterse previamente a los instrumentos de prevención y control ambiental que les sea preceptivo.

9. Infraestructuras.

Las redes eléctricas y telefónicas que se desarrollen en sectores de crecimiento serán soterradas.

Las luminarias empleadas en el alumbrado público serán de Vapor de Sodio e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.

Deberá garantizarse la no afección al dominio público, servidumbre o/y zonas de protección de las infraestructuras existentes en el territorio, solicitando para ello el informe pertinente al organismo competente con carácter previo a la fase de urbanización.

En las instalaciones se establecerán zanjas comunes para servicios compatibles respetando las directrices reglamentarias.

2.6. Cálculo del aprovechamiento medio.

El cálculo del aprovechamiento medio se realiza con los mismos coeficientes utilizados en la ficha de determinaciones estructurales.

Dado el tamaño del terreno, las características del suelo y la existencia de varios usos se ha elaborado el siguiente cuadro con los coeficientes previstos.

Uso Superficie	Edificabilidad	Coef. Uso y tipo	Coef. Uso característico	Coef. situación	Coef.	Aprov. ponderado
Terciario-gasolinera	1.500	1	1	1	1	1.500

Aprovechamiento urbanístico del Área de Reparto

Aprovechamiento objetivo	1.500	mt
Aprovechamiento objetivo ponderado	1.500	UA
Aprovechamiento medio	0,0389	
Aprovechamiento urbanístico del sector	1.500	UA
Aprovechamiento subjetivo	1.350	UA

Al Ayuntamiento como Administración urbanística le corresponde el 10 % del Aprovechamiento medio urbanizado.

Plazos para la ejecución.

El proyecto de urbanización del sector SUO/Acceso Norte deberá presentarse en un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación definitiva de este documento.

La urbanización de la primera fase del sector deberá estar ejecutada en un plazo máximo de 30 meses desde la aprobación definitiva de este documento.

2.7. Plazos para la ejecución del sector.

Etapas para la ejecución de la urbanización.

El presente documento se desarrollará en una sola etapa. No obstante el proyecto de urbanización podrá establecer distintas fases para la ejecución de las obras de forma que se comience por la zona más próxima a la rotonda de acceso.

Plazos para la ejecución de la urbanización.

Los plazos para la ejecución de las obras de urbanización serán los siguientes:

Proyecto de Urbanización: 12 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual con ordenación pormenorizada de sector SUO/Acceso Norte.

Inicio de la ejecución material de la urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Conclusión de las obras de urbanización 12 meses desde el inicio de cada fase que se determine en el proyecto.

Plazos para la ejecución de la edificación.

Los plazos para la ejecución de las edificaciones serán los siguientes:

Inicio de las obras de edificación: 6 meses desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

Conclusión de las obras de edificación: 48 meses desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

Las obras de edificación podrán realizarse simultáneamente a las obras de urbanización.

2.8. Estudio económico de viabilidad.

2.8.1. Costes de urbanización.

Valoraciones.

Se exponen a continuación los costes estimados de ejecución material de cada una de las infraestructuras analizadas con anterioridad.

Red de abastecimiento de agua.

Se realiza la valoración presupuestaria de la red de abastecimiento mediante un indicador que relacione el coste total de la red y la longitud total de tuberías instaladas.

En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:  
Excavación, relleno y compactación de zanjas.

Tuberías de polietileno con diámetros entre 160 y 200 mm.

Parte proporcional de piezas especiales, valvulería diversa, hidrantes, ventosas, bocas de riego, desagües, etc.

Montaje y pruebas preceptivas.

Conexiones a las redes existentes.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Abastecimiento	120,00 €/ml	630 m	75.600,00 €

Red separativa de saneamiento.

Al igual que para la red de abastecimiento, se presupuesta la red mediante la estimación de un precio indicativo por metro de colector a instalar, según sea red de saneamiento de aguas pluviales o fecales.

En este precio se incluyen los siguientes conceptos:

Excavación, relleno y compactación de zanjas.

Tuberías de PVC corrugado doble pared color teja en diversos diámetros circulares.

Pozos de registro de la red en diversas profundidades.

Parte proporcional de piezas especiales, obras especiales, imbornales, entibaciones, etc.

Montaje y pruebas preceptivas.

Conexiones a las redes existentes.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Pluviales	250,00 €/ml	300 m	75.000,00 €
Red de Fecales	160,00 €/ml	100 m	16.000,00 €

Red de energía eléctrica.

Para este capítulo se han valorado las dos cuestiones que refleja el proyecto de media tensión. La primera de ellas establece un empalme a la red de media tensión prevista por el Ayuntamiento, y la segunda consiste en el soterramiento de la red aérea que afecta al ámbito, empleándola como red de distribución. Este capítulo englobaría los siguientes conceptos:

Circuitos de M.T. que acceden a todas las parcelas edificables, empalmes, trabajo en tensión y desmontajes de redes existentes.

Parte proporcional de excavaciones en zanja, relleno, compactación, pasos de calzada, arquetas, cocas, etc.

Instalación y puesta en funcionamiento de varios centros de transformación destinados a equipamiento, sin considerar los C.T. necesarios para cada parcela edificable, a instalar con posterioridad en los correspondientes proyectos de edificación.

Salidas en B.T. de los C.T. y red de B.T. necesaria para los diferentes usos.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
RED DE MEDIA TENSIÓN	255,00 €/ml	240 m	61.200,00 €

Telefonía.

Se realiza la valoración mediante la consideración de un precio por metro lineal de canalización telefónica a instalar.

En este indicador e incluyen los siguientes conceptos:

Excavación, relleno y compactación de zanjas.

Prisma de canalizaciones telefónicas, incluyendo tubos de PVC en diversos diámetros; hormigón de recubrimiento, guías, etc.

Arquetas prefabricadas y cámaras de registro en distintas tipologías. («D», «H» y «M»).

Conexiones a las cámaras de registro existentes.

Parte proporcional de armarios y pedestales.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de telefonía	80,00 €/ml	240 m	19.200,00 €

Red de alumbrado público.

En el siguiente parámetro económico se unifican las siguientes partidas de la red de alumbrado público.

Excavación, relleno y compactación de zanjas.

Canalizaciones mediante tubos corrugados de 90 mm de polietileno doble capa.

Parte proporcional de arquetas registrables y pasos de calzada.

Conductor de cobre en distintas secciones normalizadas (6,10, 16 mm<sup>2</sup>).

Puesta a tierra de toda la instalación

Cuadros de alumbrado necesarios y alimentación en B.T.

Basamentos y columnas de 9 m de altura y luminarias de viario de 250 W de VSAP.

Basamentos y farolas de 4,50 m de altura y luminarias peatonales de 150 W de VSAP.

Capítulo	Precio	Nº Puntos	Total €
Alumbrado	1.725 €/punto de luz	35 ud	60.375,00 €

Preparación del terreno y movimiento de tierras.

Para valorar el desbroce, la preparación del terreno y la consecución de la explanada se estima el siguiente estándar:

Capítulo	Superficie	Precio	Total €
Movimiento de Tierras	4.243 m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>	127.290,00 €

Señalización.

Capítulo	Superficie	Precio	Total €
Señalización Viaria	4.243 m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	8.486,00 €

Pavimentación y tratamiento de espacios libres.

Para la valoración de las pavimentaciones y el acabado de las zonas verdes y espacios libres se emplean los siguientes estándares:

3,50 €/m<sup>2</sup> para el acondicionamiento de las zonas de protección de viario.

15,00 €/m<sup>2</sup> para el tratamiento de zonas verdes y espacios libres.

45,00 €/m<sup>2</sup> de vial para pavimentaciones, acabados, mobiliario, etc. (sin valorar en esta ratio los movimientos de tierras, infraestructuras urbanas y sus conexiones exteriores).

Capítulo	Superficie	Precio	Total €
Tratamiento de protección de viario	4.812 m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>	16.842,00 €
Tratamiento Espacios Libres Interiores	20.752 m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	311.280,00 €
Pavimentación y Acabados Viario	4.243 m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	190.935,00 €

Resumen valoraciones.

CAPÍTULO	COSTE TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRAS	127.290,00
PAVIMENTACIÓN, ACABADOS Y TRATAMIENTO ESPACIOS LIBRES	502.215,00
TRATAMIENTO E.L. PROTECCIÓN DE VIARIO	16.842,00
ABASTECIMIENTO	75.600,00
PLUVIALES	75.000,00
FECALES	16.000,00
ELECTRICIDAD	61.200,00
TELEFONÍA	19.200,00
SEÑALIZACIÓN	8.486,00
ALUMBRADO PÚBLICO	60.375,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	962.208,00

Coste por m<sup>2</sup> de suelo bruto sector. 24,95 €

Coste por m<sup>2</sup> de suelo neto de viario y espacios libres. 38,49 €

2.8.3. Viabilidad de la actuación.

El suelo pertenece íntegramente al Excmo. Ayuntamiento de Punta Umbría, y considerando que la mayoría de la actua-

ción se destina a usos de carácter público, el precio del suelo no será un factor determinante para la viabilidad de la operación.

A la vista de los apartados anteriores el presupuesto de ejecución material estimado de la urbanización es de 962.208 €, lo que supone una repercusión de 481 €/m<sup>2</sup>t considerando la edificabilidad terciaria y la dotacional, si bien hay que destacar que más de la mitad de la superficie del sector se destina a espacios libres públicos que no tienen edificabilidad.

El coste de ejecución material debe incrementarse en el beneficio industrial de la obra de urbanización, costes de proyecto y costes de gestión. Por estos conceptos se estima un incremento del 20% del precio de ejecución material. El precio de la urbanización supondría un coste total de 30 €/m<sup>2</sup> de suelo.

A la vista de los apartados anteriores, la actuación resulta económicamente viable.

Todas las infraestructuras necesarias serán financiadas por el Ayuntamiento de Punta Umbría, como único propietario de los terrenos, con recursos propios.

ANEXO

INFORMES DE LAS COMPAÑÍAS DE SERVICIOS

3. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

01	Localización	E: 1/10.000
02.a	Planeamiento vigente. Estructura del término municipal	E: 1/10.000

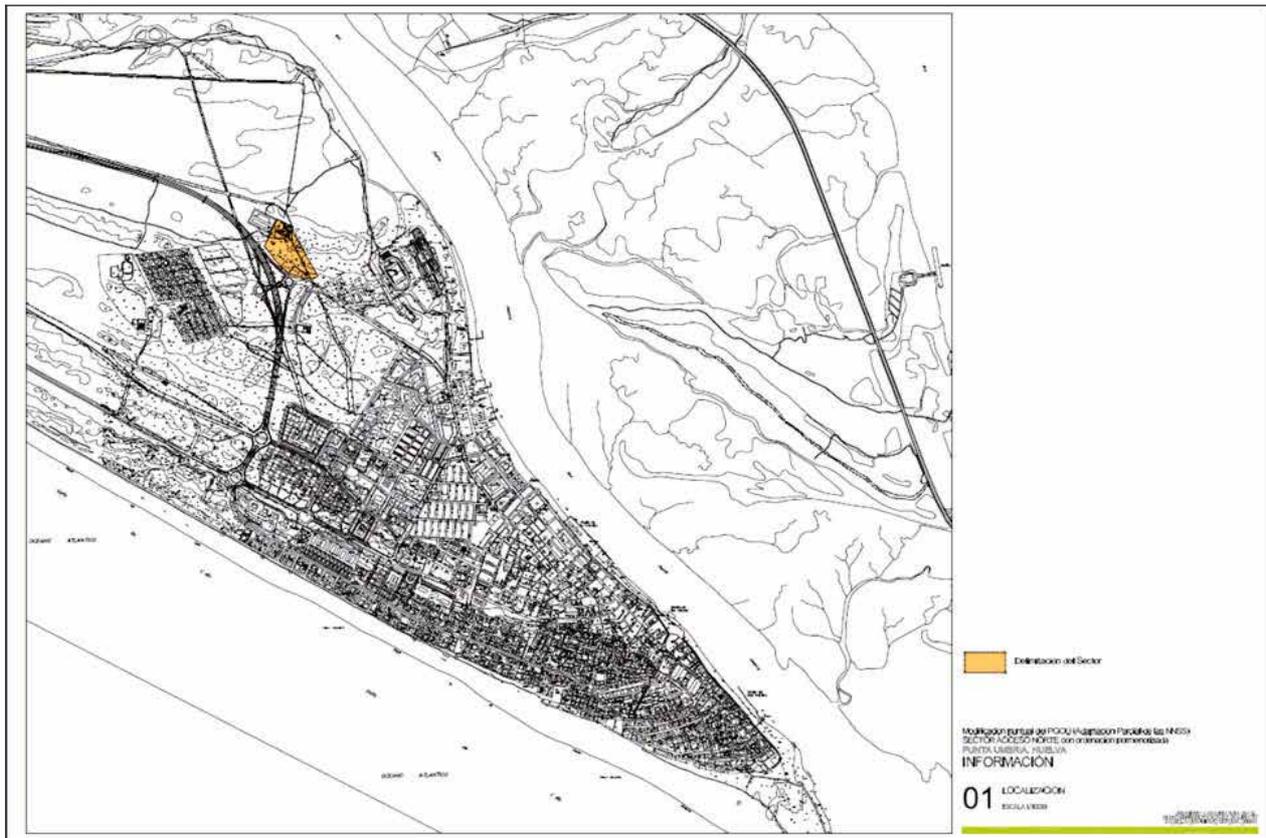
02.b	Planeamiento vigente. Estructura del núcleo de Punta Umbría	E: 1/5.000
02.c	Planeamiento vigente. Estructura del núcleo de Punta Umbría	E: 1/2.000
02.b	Planeamiento vigente. Estructura viaria Punta Umbría	E: 1/5.000
03	Hipsométrico	E: 1/1.000
04	Catastral	E: 1/1.000
05	Usos	E: 1/2.000
06	Afecciones	E: 1/1.000
07	Propuesta de Ordenación Estructural Plan General	E: 1/4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

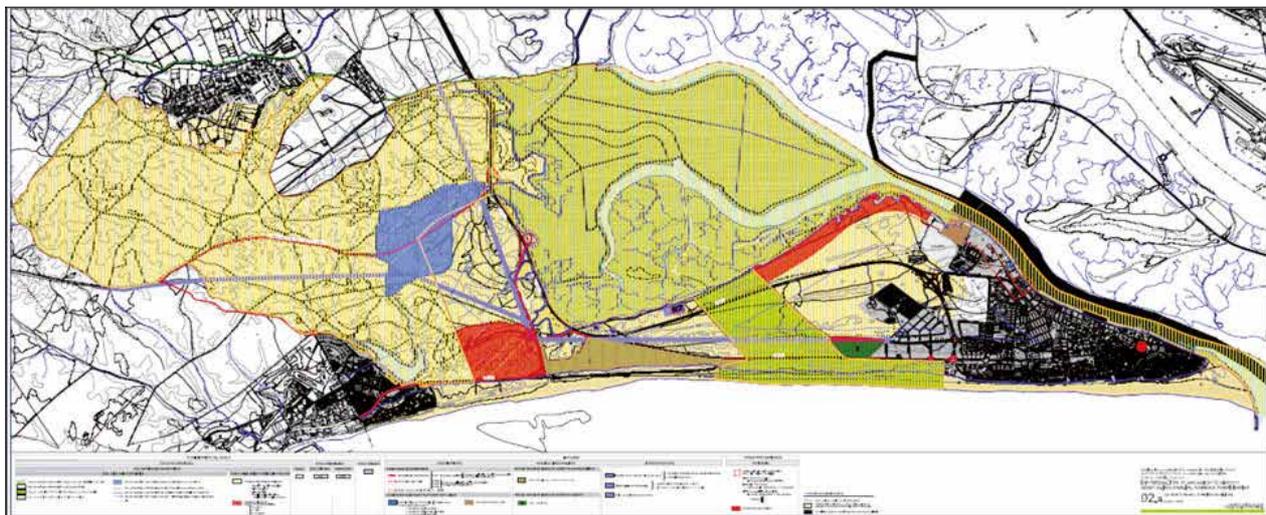
P1	Estructura del término municipal. Clasificación y categorías.	E: 1/10.000
P2a	Estructura del núcleo urbano de Punta Umbría.	E: 1/5.000
P2b	Estructura del núcleo urbano de Punta Umbría.	E: 1/2.000
P3	Estructura viaria Punta Umbría.	E: 1/5.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

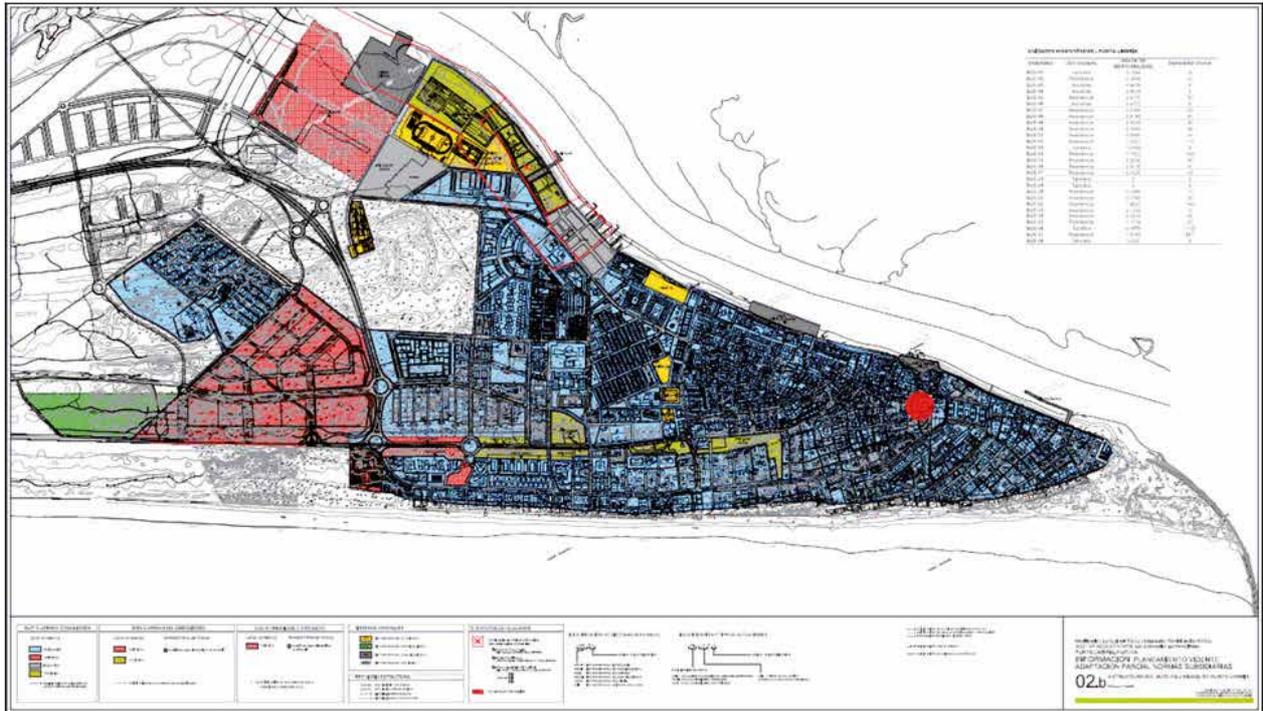
P4	Calificación, alineaciones y altura de la edificación.	E: 1/1.000
P5	Definición geométrica.	E: 1/1.000
P6a	Definición del viario. Tráfico y aparcamientos.	E: 1/1.000
P6b	Definición del viario. Secciones.	E: 1/1.000 1/200
P7	Gestión y urbanización.	E: 1/2.000
P8	Esquemas de infraestructuras.	E: 1/2.000



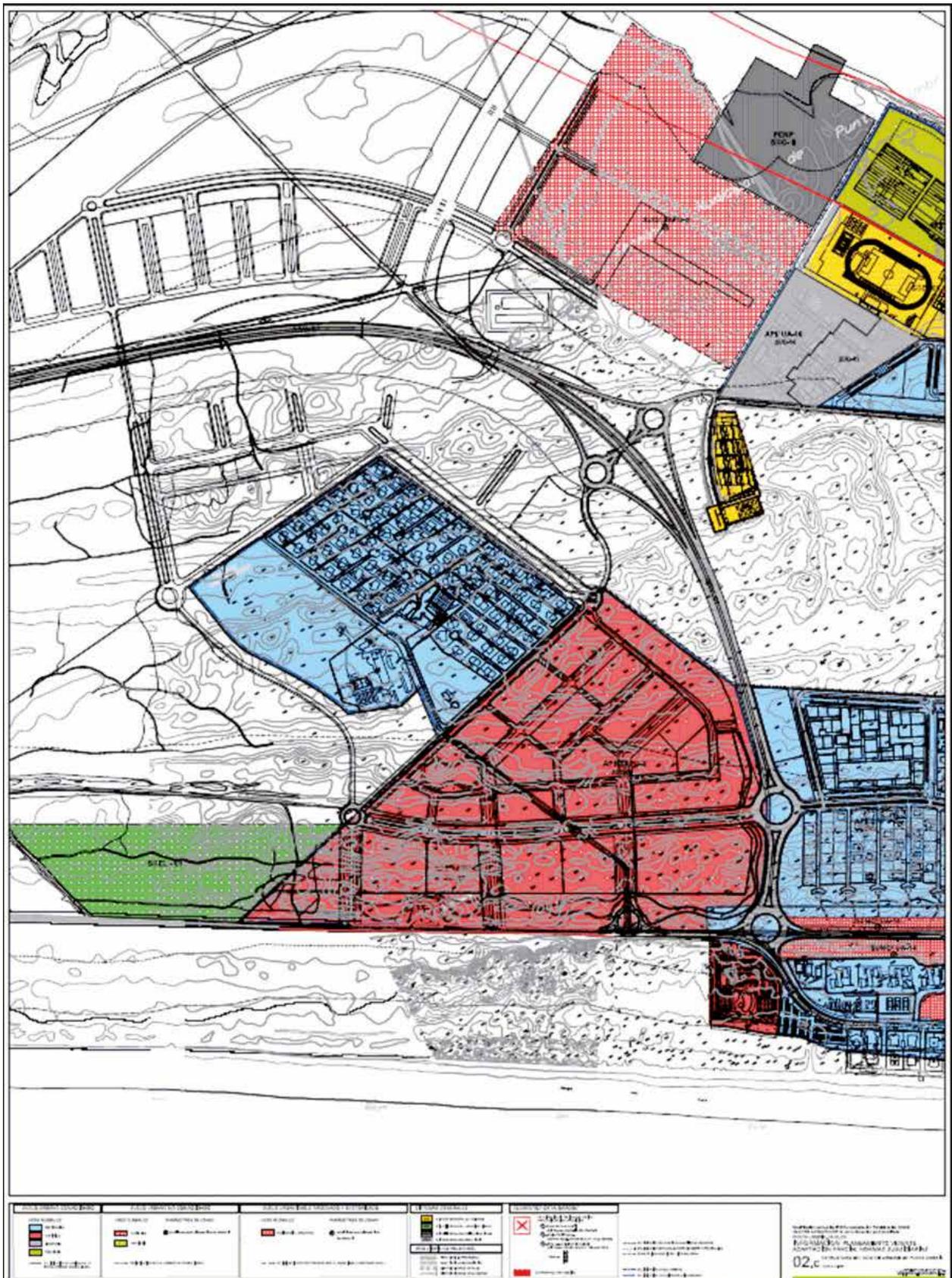
**01 Localización E: 1/10.000**



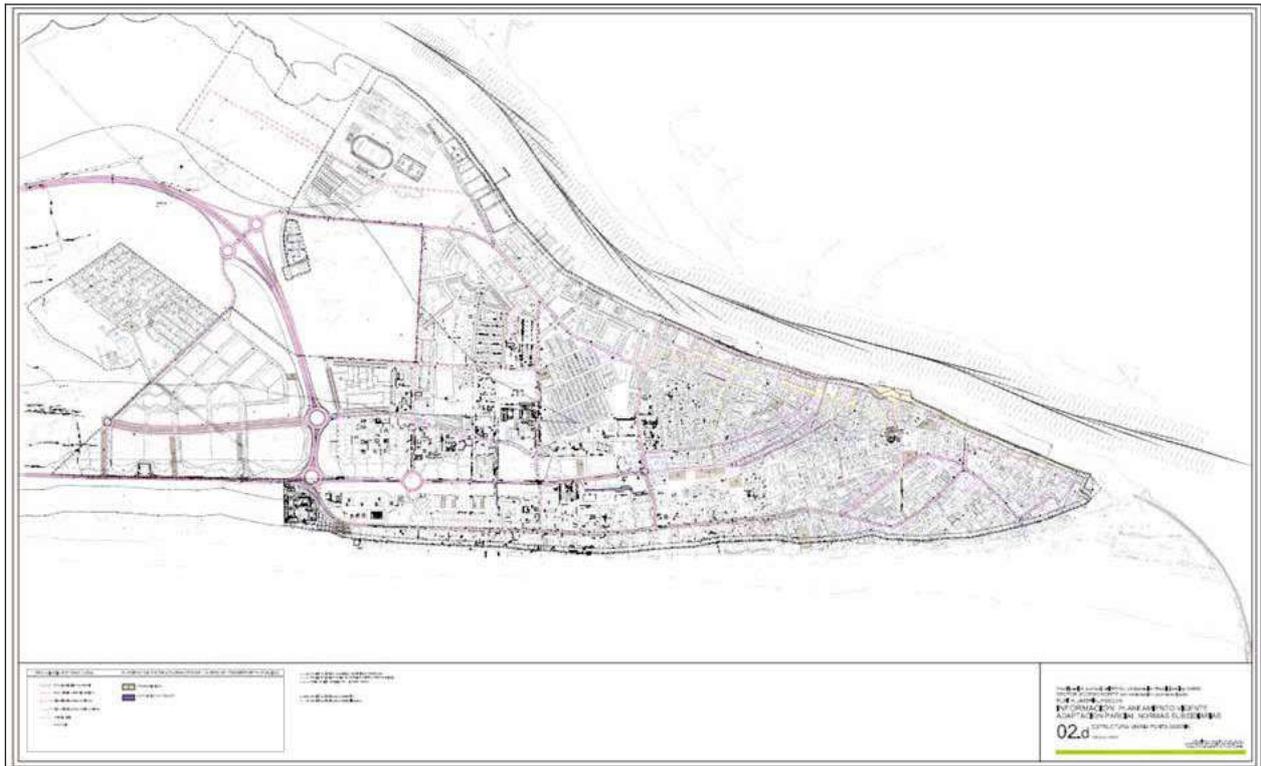
**02.a Planeamiento vigente. Estructura del término municipal E: 1/10.000**



02.b Planeamiento vigente. Estructura del núcleo de Punta Umbría E: 1/5.000



**02.c Planeamiento vigente. Estructura del núcleo de Punta Umbría E: 1/2.000**



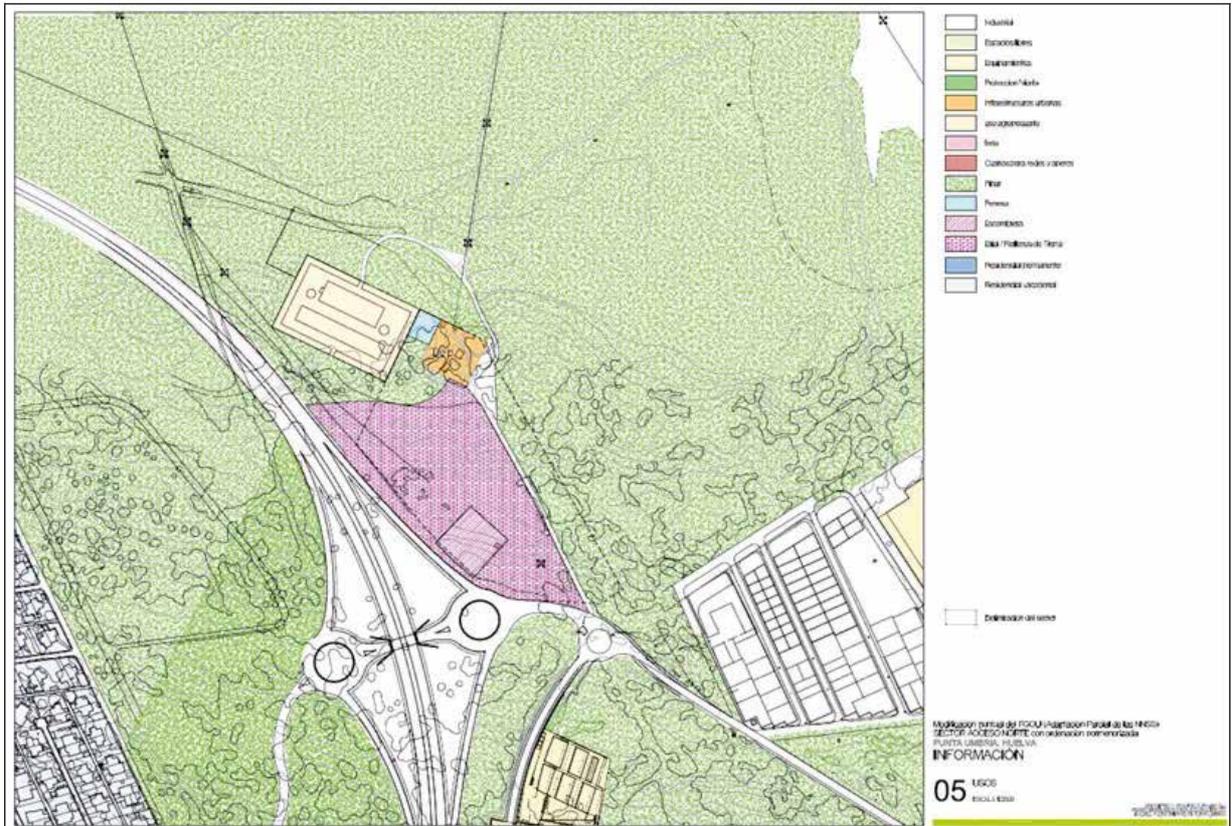
**02.b Planeamiento vigente. Estructura viaria Punta Umbría E: 1/5.000**



**03 Hipsométrico E: 1/1.000**



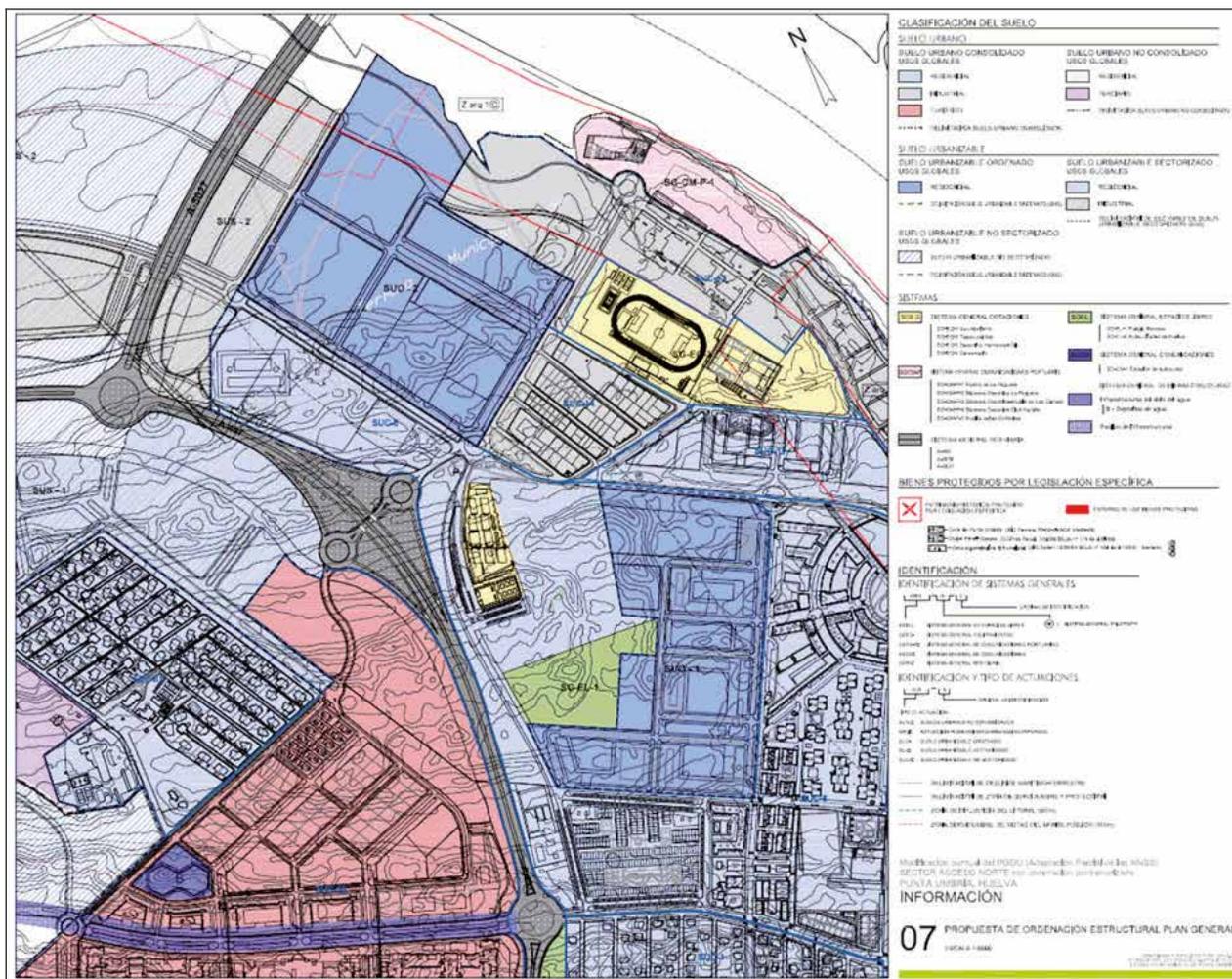
**04 Catastral E: 1/1.000**



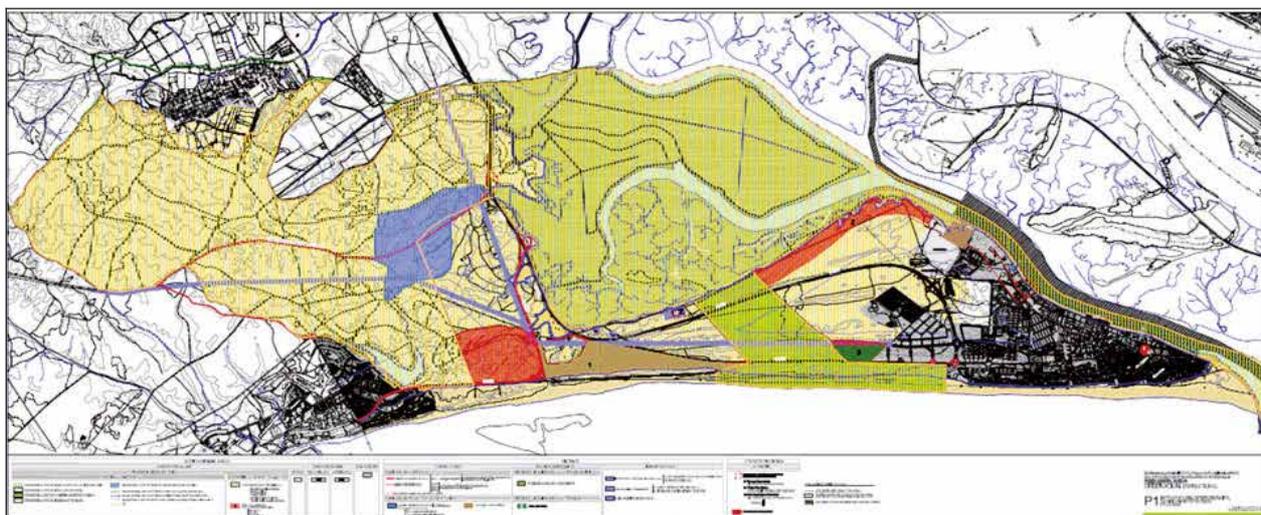
**05 Usos E: 1/2.000**



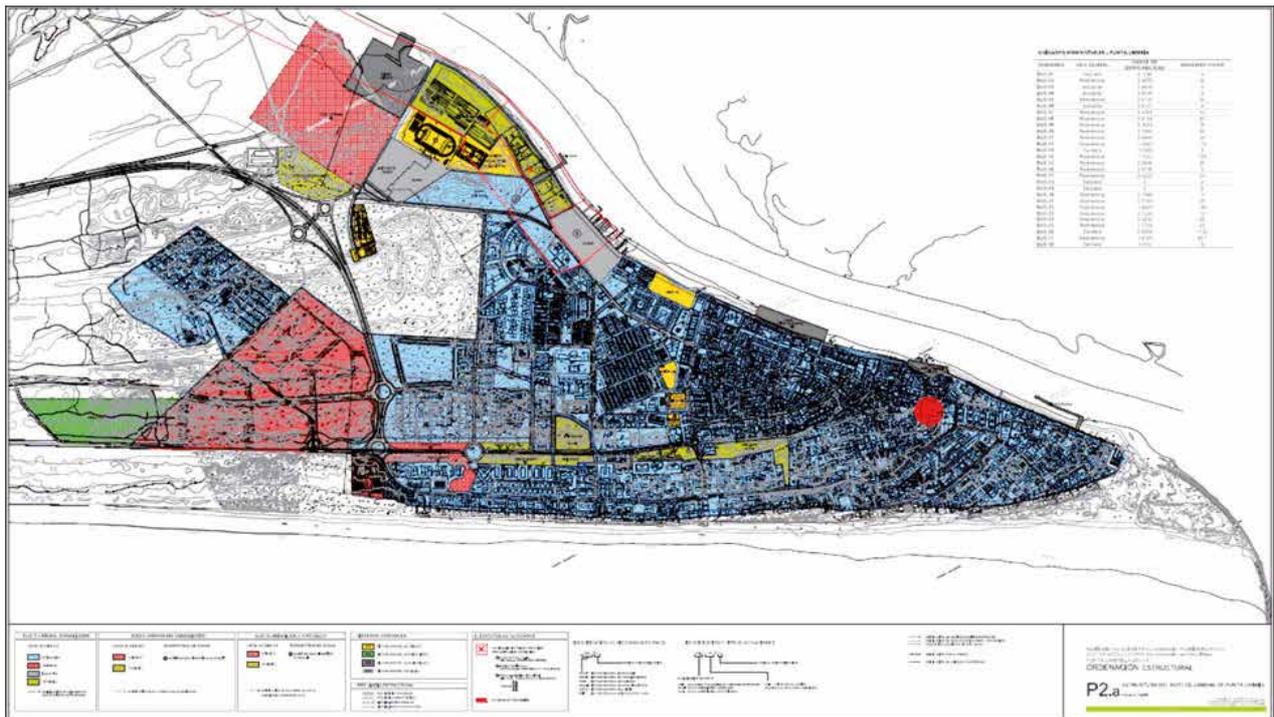
**06 Aficciones E: 1/1.000**



**07 Propuesta de Ordenación Estructural Plan General E: 1/4.000**

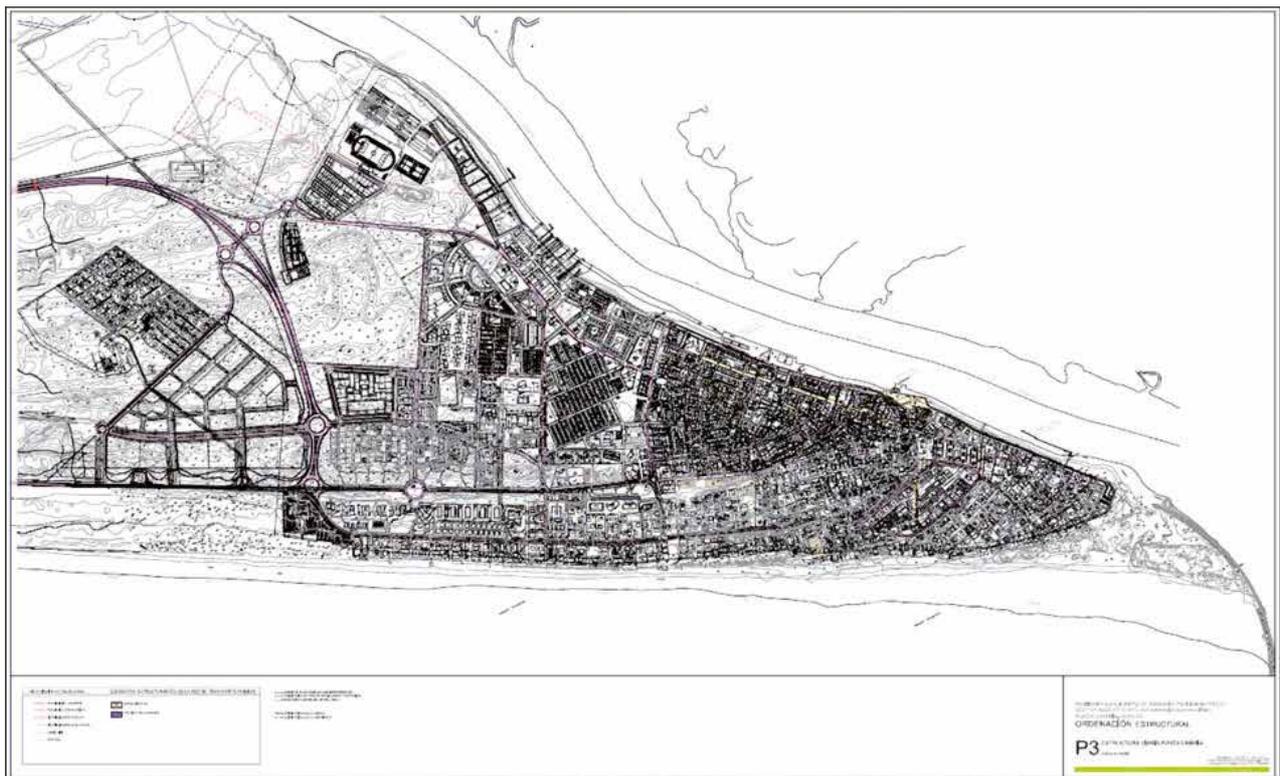


**P1 Estructura del término municipal. Clasificación y categorías. E: 1/10.000**



**P2a Estructura del núcleo urbano de Punta Umbría. E: 1/5.000**

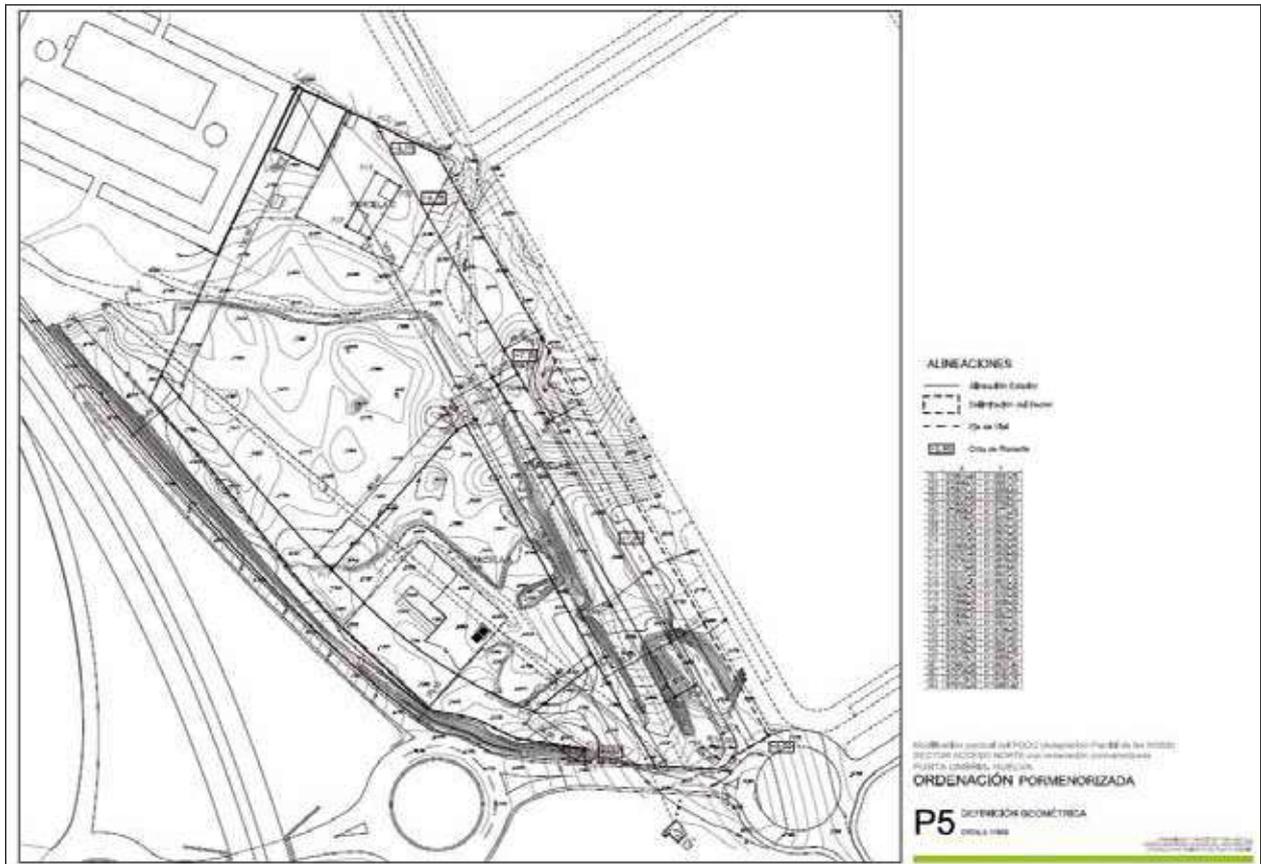




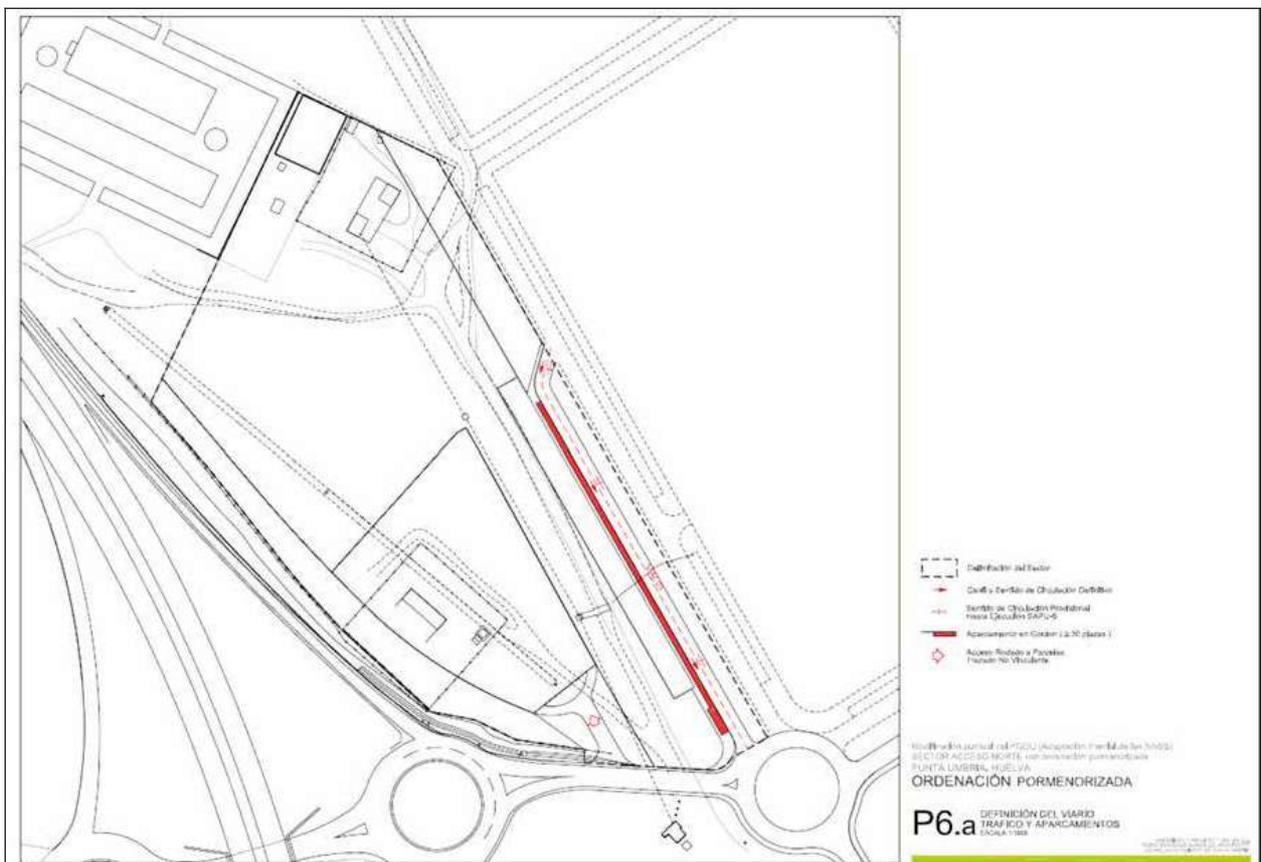
**P3 Estructura viaria Punta Umbría. E: 1/5.000**



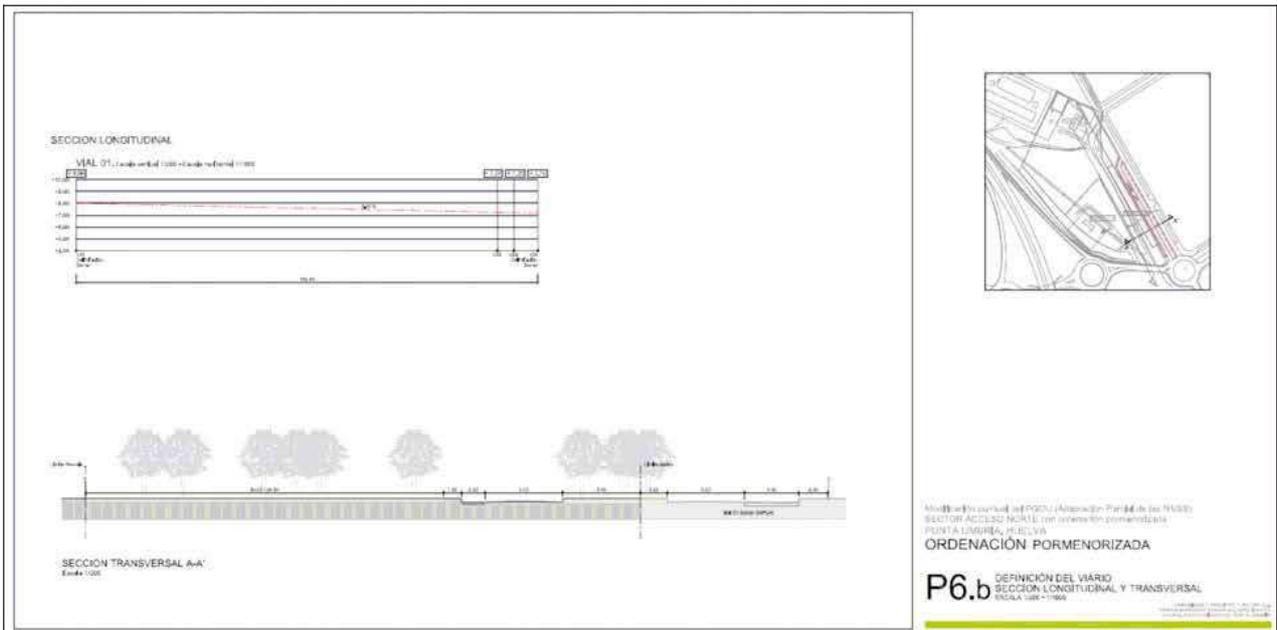
**P4 Calificación, alineaciones y altura de la edificación. E: 1/1.000**



**P5 Definición geométrica. E: 1/1.000**



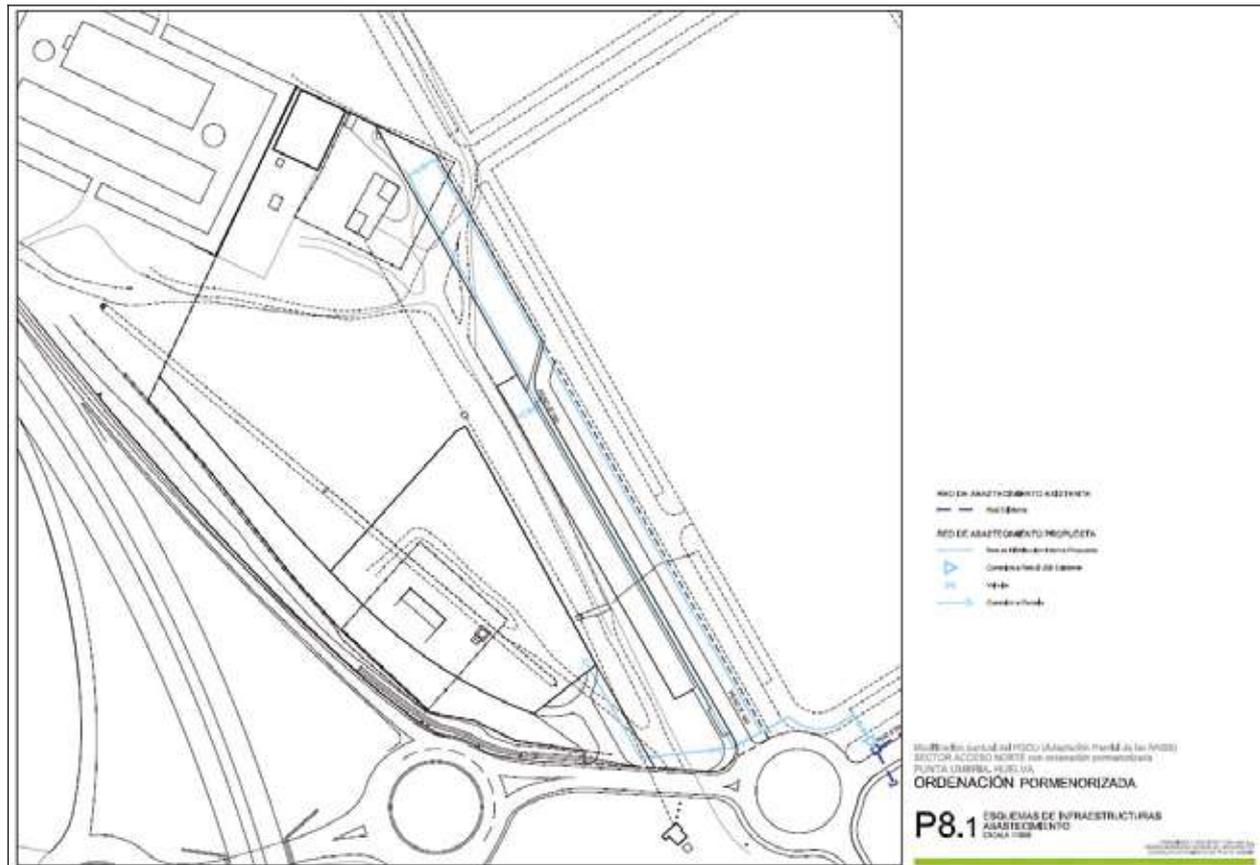
**P6 a Definición del viario. Tráfico y aparcamientos. E: 1/1.000**



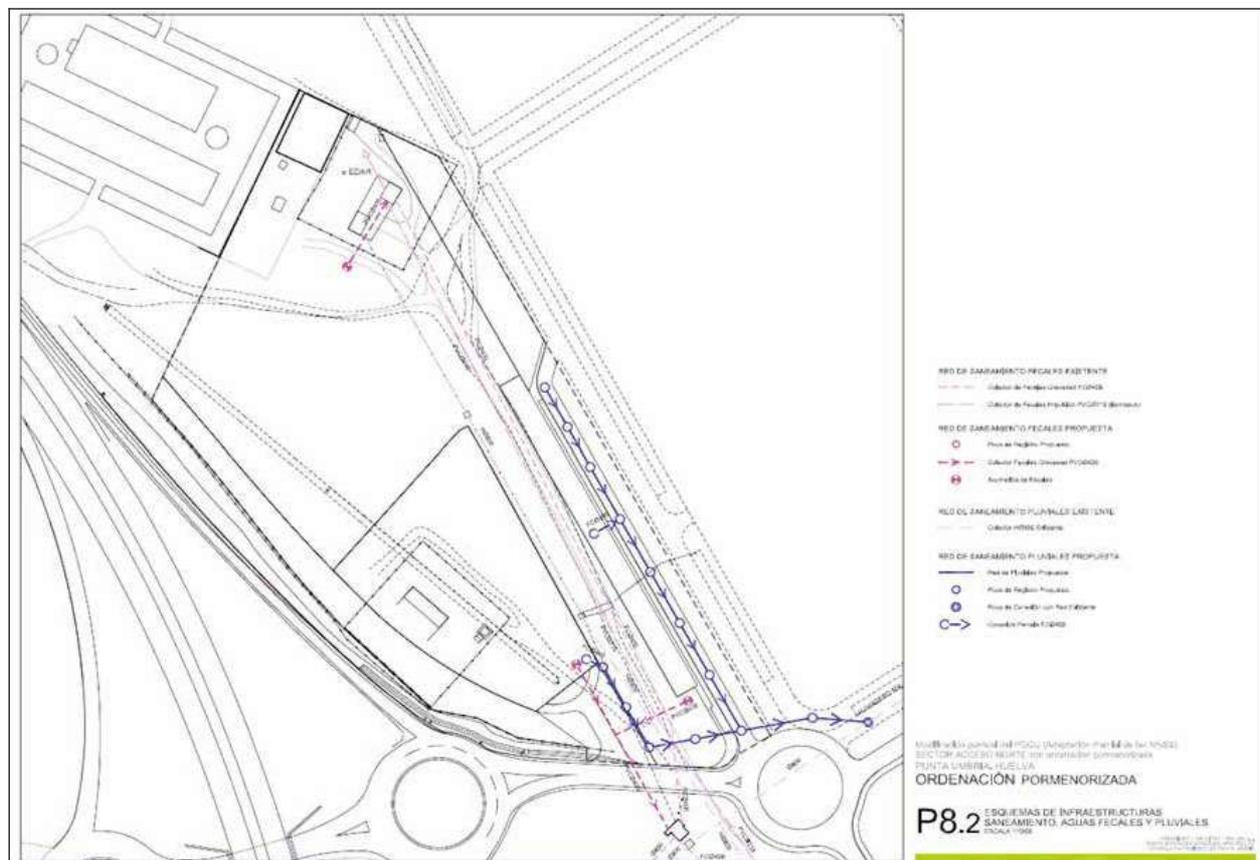
**P6 b Definición del viario. Secciones. E: 1/1.000 1/200**



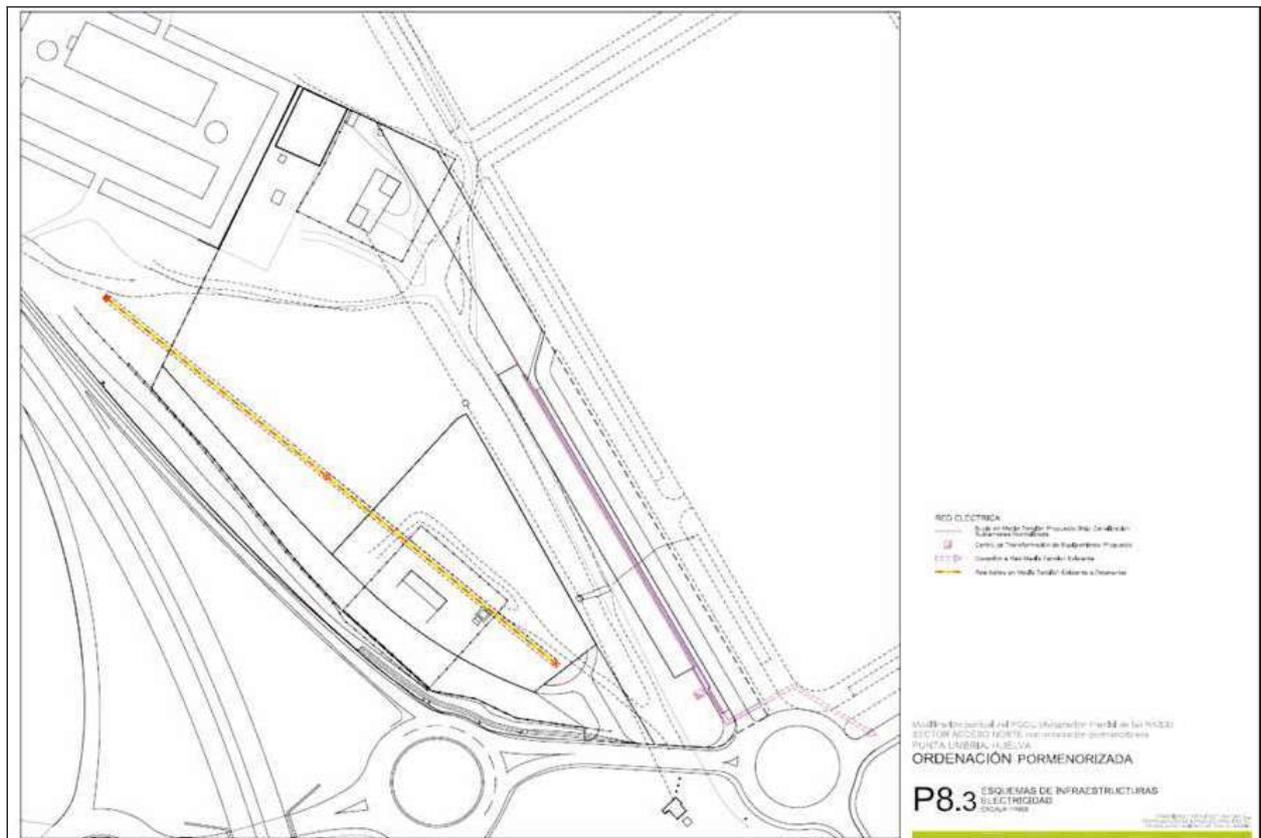
**P7 Gestión y urbanización. E: 1/2.000**



**P8.1 Esquemas de infraestructuras. Abastecimiento. E: 1/2.000**

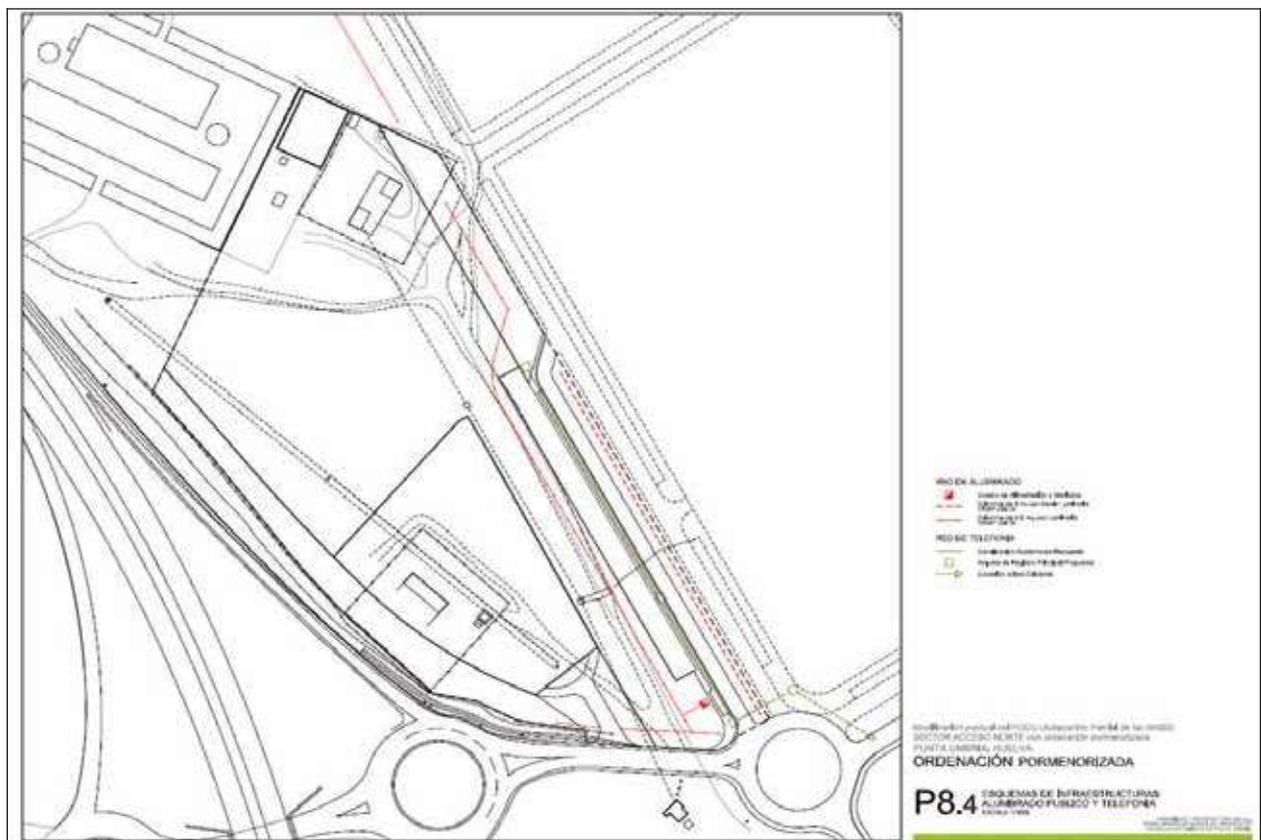


**P8.2 Esquemas de infraestructuras. Saneamiento. E: 1/2.000**



**P8.3 Esquemas de infraestructuras. Electricidad.**

**E: 1/2.000**



**P8.4 Esquemas de infraestructuras. Alumbrado Público y Telefonía. E: 1/2.000**