

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, sobre subsanación, inscripción y publicación de la modificación núm. 1 del PGOU (adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS), del término municipal de Cortegana.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de fecha 26 de septiembre de 2014, de la Subsanación, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística (Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del término municipal de Cortegana. Expediente CP-068/2012.

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 29 de septiembre de 2014 y con el número de registro 6249 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 Medio Ambiente 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 fecha 26 de septiembre de 2014 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, relativa a la Subsanación, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 1 del PGOU, del término municipal de Cortegana (Anexo I).
- Trascrición de los artículos tal y como queda después de la presente modificación (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.) DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CORTEGANA. CP-068/2012

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cortegana, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (actualmente Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al Decreto 36/2014), expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística 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. La modificación núm. 1 del PGOU de Cortegana fue objeto de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 29 de octubre de 2013 (publicación en BOJA núm. 238 de 04-12-13), supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de las mismas. Se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicomprendivo donde se refundiera los documentos elaborados en la tramitación del Plan General, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal.

Tercero. El 14 de agosto de 2014, dando cumplimiento a la citada Resolución, el Ayuntamiento de Cortegana presenta documentación complementaria en el que adjunta certificado sobre Acuerdo Plenario de fecha 31 de julio de 2014 por la que se aprueba el Texto Unitario de la Modificación núm. 1 del PGOU (adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS.), documentación por la que se subsana las deficiencias observadas en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de octubre de 2013.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Cortegana en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de octubre de 2013, se emitió informe Técnico favorable de fecha 19 de agosto de 2014 que a continuación se transcribe: «(..) Analizada la documentación, se verifica la subsanación de deficiencias y su ajuste al contenido de la Resolución de 29.10.2013 en lo concerniente a las determinaciones aprobadas definitiva pero condicionadamente por la Comisión, no existiendo, en consecuencia, inconvenientes técnicos para proceder a su publicación y posterior registro (..)».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará 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 de 2004.

R E S U E L V E

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 1 del PGOU de Cortegana, así como instar la inscripción 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 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese 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 o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevee en el artículo 14 de la Ley 29/1998, 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. La Delegada Territorial.

ANEXO II

M E M O R I A

1. Introducción.
- 1.2. Objeto y ámbito de la innovación.

- 1.1.5. Situación.

Terrenos colindantes con el núcleo urbano, situados entre las carreteras N 433 de Lisboa a Sevilla y HU 8104 de Cortegana a la Corte en el paraje catastral de Prados Medios del término municipal y denominados «Rincón del Cura».

Comprende los suelos correspondientes la parte de las vías que antes se mencionan actualmente ejecutadas y los suelos no urbanizables situados entre estas vías y el resto del paraje.

1.1.6. Antecedentes.

El planeamiento municipal vigente en el término de Cortegana es el Plan General de Ordenación Urbanística 2012 (Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha 29 de julio de 1.981), que ha sido definitivamente aprobado por Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2012.

Los referidos suelos están calificados en este documento como no urbanizables.

1.1.7. Objeto.

El objeto de este documento es la reclasificación y ordenación de estos terrenos creando una nueva oferta de suelo de uso Terciario y la incorporación de las vías colindantes al Sistema General Viario.

1.1.8. Ámbito.

El ámbito de la modificación abarca: los suelos objeto de ordenación y el sistema general viario colindante, ya ejecutado. Tienen una superficie de 34.781 m² y presentan un desnivel norte sur de aproximadamente 10 metros.

2. Información urbanística.

2.1. Legislación urbanística.

• Legislación Autonómica.

- Urbanística.

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Ley núm. 7/2002.

- Aprobada por el Pleno del Parlamento los días 11 y 12 de diciembre de 2002.

- Promulgada el día 17 de diciembre de 2002.

- Publicada en el BOPA núm. 429, de 19 de diciembre de 2002.

- Publicada en el BOJA núm. 154, de 31 de diciembre de 2002.

- Publicada en el BOE núm. 12, de 14 de enero de 2003.

- Corrección de error publicada en el BOPA núm. 449, de 28 de enero de 2003.

- Deroga la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y de ordenación urbana de Andalucía.

- Afectada por la Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.

- Modificada por las siguientes leyes.

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

- Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Decreto-ley 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (tramitado como Proyecto de Ley y aprobado como Ley 11/2010).

- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Medio Ambiental.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental en la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Legislación Estatal Plana y Básica.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

- Legislación Estatal Supletoria.

- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.2. Plan General vigente.

- El Plan General de Ordenación Urbanística 2012 (Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha 29 de julio de 1981), que ha sido definitivamente aprobado por Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2012.

2.3. Descripción del estado actual y de la ordenación vigente.

- Esta Modificación incluye los siguientes suelos calificados como no urbanizables.

2.3.1. Terrenos objeto de ordenación.

- Estado actual (parcela catastral 21025A008000750000LI).

- Situación: Se trata de una parcela situada al norte del núcleo urbano de Cortegana y con acceso desde las carreteras N -433 de Lisboa a Sevilla y local HU-8104 Cortegana a la Corte. Linda con la delimitación del suelo urbano.

- Descripción: La parcela tiene forma irregular, con una superficie de 23.632 m² Sus linderos son: al Norte Carretera de Monte Puerto; al Sur con Carretera Nacional Lisboa Sevilla; el este con Egido de Cortegana; al Oeste con Egido y finca de Clotilde Martín García.

Topográficamente presenta un desnivel total de 10 metros, entre la cota inferior (635) y la superior (645).

No existen construcciones en uso. Aparecen en su lindero sur las ruinas de una antigua construcción agrícola. No se observan servidumbres aparentes, ni se ha detectado la existencia de instalaciones subterráneas que imposibiliten la edificación.

- Superficies:

Superficie catastral: 23.046 m².

Superficie según reciente medición: 23.632 m².

- Propiedad: Privada.

- Ordenación vigente.

- Clasificación: Suelo No Urbanizable.

2.3.2. Viario general ejecutado.

- Situación: Terrenos colindantes con la parcela ordenada al norte del núcleo urbano de Cortegana y que se corresponde con los viales ejecutados (carreteras N- 433 de Lisboa a Sevilla y local HU- 8104 Cortegana a la Corte) y nudos de conexión.

- Descripción: Terrenos situados entre la parcela objeto de nueva ordenación y el núcleo urbano de Cortegana. Son de forma irregular ajustándose a los linderos definidos.

- Superficies: Superficie según reciente medición.

- Propiedad: Pública.

- Ordenación vigente.

- Clasificación: Suelo No Urbanizable.

2.3.3. Resumen de las superficies afectadas.

TERRENOS AFECTADOS	SUPERFICES (M ²)	TITULARIDAD	
		DOMINIO PUBLICO	DOMINIO PRIVADO
Agrícola	23.632	2.292	21.340
Carreteras	11.149	11.149	
TOTAL	34.781	13.441	21.340

2.3.4. Aprovechamiento Medio del área de reparto.

Los terrenos que incluyen esta modificación no están incluidos en ninguna área de reparto del Plan General vigente.

3. Ordenación General.

3.1. Diagnóstico.

3.1.1. Viario general ejecutado.

Terrenos de titularidad pública y ejecutada su urbanización.

- Diagnóstico:

Terrenos situados entre la parcela objeto de nueva ordenación y el núcleo urbano de Cortegana. Son colindantes con el nuevo Sector y son de titularidad pública. Son viarios ejecutados y consolidados que no tienen aprovechamiento urbanístico.

3.1.2. Terrenos objeto de ordenación.

Suelos sin urbanizar situados al Norte de la población entre la barriada de las Eritas y la carretera N-433 de Lisboa a Sevilla.

- Diagnóstico:

Estos terrenos, fueron clasificados por las NNSS de 1981, y, como no puede ser de otro modo, recogidas por su Adecuación a la LOUA- PGOU 2012 como suelos no urbanizables.

La estratégica situación del paraje y la necesidad inmediata de obtener suelos productivos para la implantación de usos terciarios inexistentes en la localidad es lo que impulsa a clasificar este suelo como urbanizable ordenado.

3.2. Descripción del nuevo sector SUO-1 «Rincón del Cura».

3.2.1. Objetivo fundamental de la ordenación.

Es el objetivo fundamental de esta innovación la clasificación de este nuevo sector como Suelo Urbanizable Ordenado, ante la necesidad de la implantación de usos Terciarios inexistentes en la Ordenación General aprobada.

Se pretende reordenar los equipamientos que se han de establecer, manteniendo la proporcionalidad de las dotaciones respecto a la población. Ubicar las dotaciones conformando el borde con el nuevo suelo urbanizado y dar cobertura al núcleo urbano.

Dar continuidad a la trama urbana formando un espacio muy accesible desde cualquier lugar sin interferir en el tráfico local.

3.2.2. Clasificación del suelo y ámbito.

Se delimita un nuevo Sector de suelo urbanizable ordenado, SUO_1 «Rincón del Cura», se incluye en su ámbito la finca catastral 21025A008000750000LI.

Su Superficie total alcanza la cifra de 23.632 m² con el siguiente reparto:

- Suelo No Urbanizable de uso agrícola y zona de dominio público de carreteras N 433 y HU 8104.

Dominio Público: 2.292 m².

Uso agrícola: 21.340 m².

De la superficie de suelo, 2.292 m² son de dominio público, siendo la superficie privada de 21.340 m² que son objeto de ordenación detallada.

3.2.3. El Sistema General colindante.

La nueva ordenación incluye los terrenos situados entre el nuevo sector y el núcleo urbano, que acogen viarios ya ejecutados, para su incorporación a la ordenación general y la ordenación de sus bordes.

La superficie de estos viarios es de 13.441 m².

3.2.4. Zona Terciaria.

El uso global del Sector es terciario. Como se ha señalado en apartados anteriores, la ordenación pretende crear una oferta de suelo para la implantación de este uso, por lo que se dispone que la totalidad de las parcelas de uso lucrativo del sector sean terciarias.

La edificabilidad lucrativa máxima se establece en 0,2 m²t/m²s, lo que supone 4.250 m² de techo.

La superficie utilizada para el cálculo de estos parámetros es la superficie total del sector (21.340 m²), excluidos los Sistemas Generales y el dominio público. Se destinarán los 4.250 m² para uso terciario. Con la finalidad de establecer en el sector un hipermercado y por condicionantes de comercialización se excluye el uso alimentario de los usos permitidos fuera de la parcela destinada a hipermercado.

La ubicación concreta de este uso se establece en la ordenación detallada que contiene este documento. El no permitir uso residencial exime de la obligación establecida en el artículo 10.1.A de la LOUA de destinar al menos el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas.

Criterios y directrices para la ordenación detallada.

Se establece para la ordenación detallada las siguientes directrices:

- Insertar la nueva ordenación en la ciudad conectando la trama urbana con las zonas colindantes.
- Situar los equipamientos locales, en posiciones que puedan servir no solo al Sector sino a las zonas colindantes.

- La edificación no superará las dos plantas con un máximo de 10 metros.

- Establecer las dotaciones locales conforme al Art. 17 de la LOUA.

3.2.5. Gestión y Ejecución del Sector.

• Area de Reparto: Este Sector conforma por si solo un nuevo área de reparto, que se establece por su uso.

• Sistema de Actuación: Compensación, se opta por este sistema por ser propiedad única del promotor.

• Aprovechamiento Medio: Al establecerse un nuevo área de reparto, manteniendo el criterio del PGOU 2012 se hace coincidir el aprovechamiento medio con la edificabilidad, será pues: 0,2.

• Ejecución de las obras: La ejecución de las obras se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización. Las obras de urbanización y edificación podrán ser simultáneas.

3.2.6. Programación del Sector y de las viviendas protegidas.

• Sector: El plazo de ejecución del Sector se contempla en 4 años. La solicitud de tramitación del Proyecto de urbanización se tramitará antes de los tres meses de la aprobación definitiva de este documento. La edificación se prevé sea simultánea con la urbanización.

• Vivienda protegida, proporción y plazos: No se contemplan.

3.2.7. Estudio Económico y Financiero del Sector.

Para estudiar la viabilidad económica de la ordenación establecida en este Expediente de Innovación del PGOU, se realiza una estimación del valor de las obras de urbanización necesarias para la ejecución completa del SUO-1, que junto la inversión de suelo necesaria para la obtención de los aprovechamientos previstos, resulta la carga a asumir por el propietario. El objetivo será estudiar la relación de esta carga y los aprovechamientos lucrativos que emanan del desarrollo de los suelos con las pautas establecidas por este expediente de innovación.

• Valoración del suelo afectado. Para la estimación de la inversión de suelo se acude al valor real de la finca que conforma el Sector:

- Parcela catastral 21025A008000750000LI (23.046 m²) = 180.000 Euros.

• Valoración de la urbanización. La base utilizada para la valoración de la urbanización de los suelos son los módulos vigentes del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva computándose la urbanización completa de un terreno de entre 1 y 3 has con una edificabilidad <0.25: resulta 24.79 Euros/m².

- Urbanización: PEM = 24.79 Euros/m² x 21.340 m² = 520.019 Euros.

Si incrementamos el coste total de ejecución material de las obras en un 13 % de gastos generales y un 6 % de beneficio industrial nos originaría un Presupuesto de contrata de 618.823 Euros, IVA no incluido.

• Relación costes/aprovechamiento urbanístico. La edificabilidad lucrativa máxima que se establece en la actuación de planeamiento es de 4.200 m² de techo de uso terciario (3.780 m²t para la propiedad). Estamos pues ante un importe de inversión de suelo de 180.000 Euros y el coste estimado de la urbanización es de 618.823 Euros, que repartidos entre las 3.780 unidades de aprovechamiento lucrativo del sector a los que tiene derecho la propiedad resulta una repercusión de 211 Euros/ua.

La repercusión resultante deja claro que el desarrollo de la actuación nos permite calificarla como viable dejando margen para posibles oscilaciones en el precio de las unidades implicadas en la valoración.

3.3. Justificación conforme al Artículo 36.2 de la LOUA.

La modificación contenida en este Expediente de Innovación no permite la edificación de uso residencial, por lo que no se aumenta la densidad de la población y por tanto no es necesario el cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, no obstante se implementaran las dotaciones de sistemas generales como consecuencia de la necesidad de destinar suelos al viario general.

3.4. Análisis y justificación del Artículo 9 de la LOUA.

A continuación analizaremos las cuestiones contenidas en esta modificación sobre las determinaciones que el Plan General establece en estos suelos, así como las relativas al modelo de ciudad, desarrolladas en la norma 45 y en la directriz 47 del Plan de Ordenación del territorio de Andalucía (POTA), aprobado el 28 de noviembre de 2006, mediante Decreto 206/2006 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3.4.1. Características del modelo propuesto en relación con el modelo de ciudad.

El nuevo crecimiento no altera el modo tradicional de asentamiento, al estar adosado al núcleo, mejorando su funcionalidad que favorecen la movilidad en todo su ámbito. Se mantiene la tradicional cercanía entre viviendas y usos productivos en la zona. Se mantiene pues el modelo de crecimiento establecido, de ciudad compacta en su ocupación de suelo y diversa en su distribución de usos.

3.4.2. Tratamiento de la ciudad existente e integración de los nuevos desarrollos.

Con la ordenación propuesta se mejora la funcionalidad de la zona norte de la ciudad existente, integrando núcleos residencias parcialmente aislados actualmente respecto al continuo urbano.

El nuevo desarrollo que se propone, el Sector SUO_1, se sitúa en el límite actual de la ciudad mejorando, así mismo la integración de las barriadas existentes, como Las Eritas.

La distribución de las dotaciones en el ámbito de la innovación está condicionada por las características de la zona, ubicándose en el borde entre el sector y la ciudad, de manera que den servicio a todas las zonas.

3.4.3. Parámetros de crecimiento.

Grado de desarrollo alcanzado.

La necesidad de inclusión de este nuevo sector para usos productivos está justificada den el apartado de «Diagnostico» de este Expediente de Innovación.

Dimensión del crecimiento propuesto.

La dimensión porcentual respecto al suelo urbano consolidado de la propuesta contenida en este Expediente de Innovación del PGOU de Cortegana, es muy inferior a los crecimientos máximos establecidos en la norma 45 del POTA.

Adecuación del ritmo de crecimiento a las dotaciones y trasportes.

La ordenación prevista permite adecuar el crecimiento al ritmo de implantación de las dotaciones, al estar los suelos necesarios incluidos en el sector que se desarrolla, y por tanto, ser simultanea la obtención de los mismos con su ejecución.

La ejecución de los espacios libres se realizará directamente por el promotor del Sector, conforme a lo establecido en el artículo 113.1,d de la LOUA.

Respecto al transporte público, esta innovación garantiza la red viaria necesaria para el transporte público convencional; contemplándose la realización de una parada de autobuses reservada para el transporte público.

3.4.4. Políticas urbanas con Incidencia en los procesos de planificación.

Respecto a las cuestiones que deben ser objeto de atención prioritaria por parte de la acción pública, concretadas en la directriz 47 del POTA, la propuesta urbanística que contiene este Expediente de Innovación del PGOU las ha incorporado en su totalidad, como se deduce de apartados anteriores destacando la cuestión de desarrollo de los recursos propios, potenciando el suelo para actividades terciarias objetivo fundamental de esta innovación.

3.4.5. Infraestructuras.

Funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura.

Al tratarse de un proyecto urbanístico de ampliación del casco consolidado, las infraestructuras necesarias para el nuevo desarrollo no solo se apoyan en las existentes, economizando la propuesta, sino que permiten la mejora de estas, por reforma o ampliación de las mismas, conforme a parámetros y requisitos actuales, así como por la racionalidad de la estructura urbana prevista.

Disponibilidad y suficiencia de recursos hídricos y energéticos adecuados.

Se trata de una ampliación del casco urbano en una zona urbanizada, por tanto cuenta con los recursos hídricos y energéticos de la ciudad. Las ampliaciones de infraestructuras que procedan serán financiadas por el promotor del nuevo desarrollo, según determinación vinculante contenida en la ficha de planeamiento y gestión del Sector SUO_1 de esta innovación.

3.4.6. Correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos.

La justificación de la correspondencia y proporcionalidad de los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente, está contenida en esta Memoria.

3.4.7. Implantación del nuevo crecimiento en el territorio, en relación con los aspectos a considerar respecto a la preservación del proceso urbanizador.

Se analiza a continuación la implantación en el territorio del nuevo desarrollo SUO_1 en relación con los aspectos siguientes, señalados en el artículo 9.A,g de la LOUA.

1. Suelo preciso para asegurar la integridad del dominio público natural colindante.

En el suelo destinado al nuevo sector no es preciso para asegurar la integridad del dominio público natural colindante.

2. Suelo excluido del proceso urbanizador por algún instrumento de ordenación del territorio.

No se da esta circunstancia en ningún planeamiento territorial vigente, ni en el Decreto 210/2003, de 6 de julio, por el que se aprueba el PORN y PRUG del parque Natural «Sierra de Aracena y Picos de Aroche», ni en los Espacios catalogados por el Plan especial de Protección del Medio Físico de Huelva, ni en la delimitación establecida en el PGOU vigente.

3. Suelo en el que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos o cualquier otro que merezcan ser tutelados.

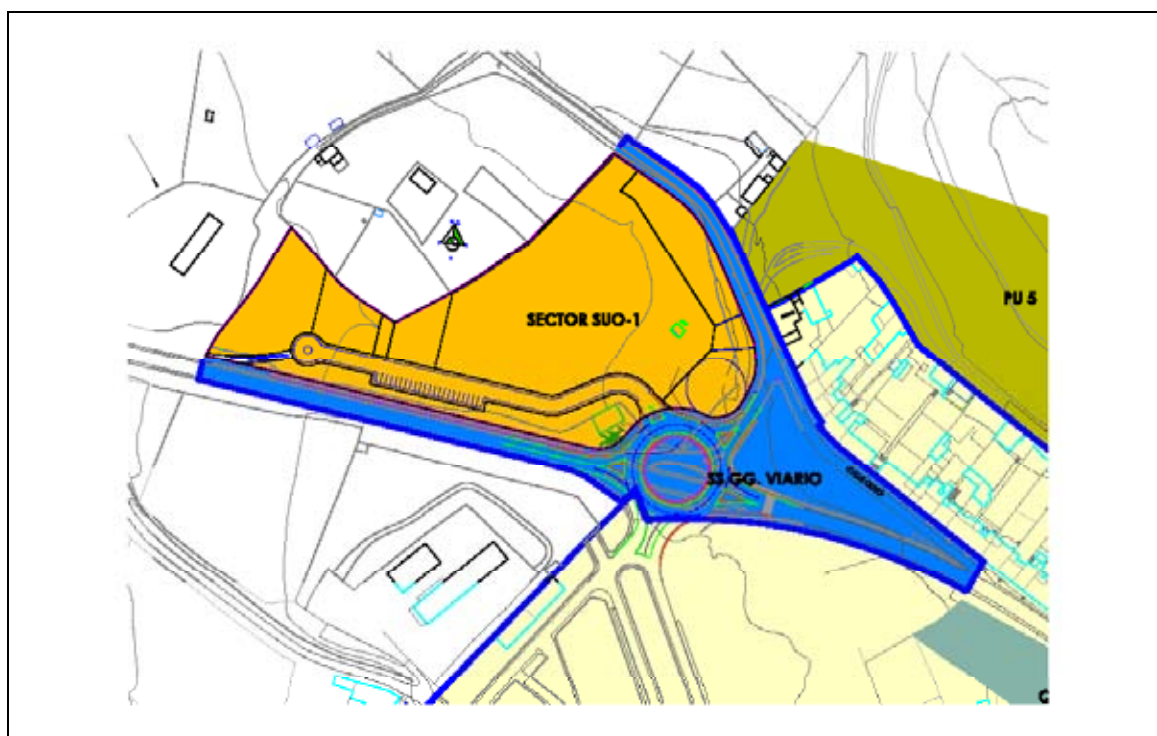
En estos suelos no concurre ninguna de estas circunstancias.

4. Suelos sometidos a riesgos naturales, o a riesgos derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida; y suelos con infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

En estos suelos no concurre ninguna de estas circunstancias.

3.5. Ficha Urbanística.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUO 1-RINCON DEL CURA



SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACION		SUO 1 RINCON DEL CURA	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
II. DETERMINACIONES URBANISTICAS			
SUPERFICIE DEL SECTOR	21340 m ² de suelo	MÁXIMA EDIF.	4.200 m ² de Techo
USO GLOBAL	Terciario	MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m ² Techo
DENSIDAD	0 Viv./Ha	EDIFIC. DESTINADA VPO.	0 m ² Techo
NUMERO MÁXIMO DE VIV.	0 Uds.	núm. MÁXIMO DE VIV. VPO	0 m ² Uds.
COEFICIENTE DE EDIF.	0.20 m ² t/ m ²		
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
AREA DE REPARTO	AR-2	APROV. MEDIO	0,20 UA/M2
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION			
ZONA	SECTOR	VIVIENDA PROTEGIDA	COEF. HOMOGENIZ.
IV. ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS			
APROV. OBJETIVO	APROV. SUBJETIVO	CESIÓN APROV.	COEF. HOMOGENEIZ.
4.200 UA	3.780 UA	420 UA	0
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES			
MINIMA CESION ESPACIOS LIBRES	SISTEMA LOCAL	Según artículo 17 de la LOUA y RP	
	SISTEMA GENERAL		
MÍNIMA CESION DE EQUIPAMIENTOS	SISTEMA LOCAL	Según artículo 17 de la LOUA y RP	
	SISTEMA GENERAL		
MINIMA CESION DE SIPS	SISTEMA LOCAL	Según artículo 17 de la LOUA y RP	
	SISTEMA GENERAL		
MINIMA CESION DE VIARIO	SISTEMA LOCAL	Según Ordenación	
	SISTEMA GENERAL		
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ul style="list-style-type: none"> • Dotar al núcleo de una nueva oferta de uso terciario. • Incorporar las vías colindantes al Sistema General Viario. • Establecer las dotaciones locales conforme al artículo 17 de la LOUA. 			
II. DETERMINACIONES VINCULANTES			
<ul style="list-style-type: none"> • Se adoptaran las medidas correctoras para el diseño y construcción, establecidas en el estudio de impacto ambiental del sector. • Se excluye el Uso Alimentario en las parcelas no destinadas al Hipermercado. 			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de Urbanización		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
PROGRAMACIÓN	Primer Cuatrienio		

4. Ordenación detallada SUO_1 «Rincón del Cura».

4.1. Información.

4.1.1. Delimitación de su ámbito territorial.

En el ámbito territorial del presente Sector está representado en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

Datos Físicos.

La parcela tiene forma irregular, con una superficie de 22.063 m². Sus linderos son: al Norte Carretera de Monte Puerto; al Sur con Carretera Nacional Lisboa Sevilla; al este con Egido de Cortesana; al Oeste con Egido y finca de Clotilde Martín García.

Topográficamente presenta un desnivel total de 10 metros, entre la cota inferior (635) y la superior (645).

En los terrenos en los que se proyecta la actuación no existen construcciones en uso. Aparecen en su lindero sur las ruinas de una antigua construcción agrícola.

No se observan servidumbres aparentes, ni se ha detectado la existencia de instalaciones subterráneas que imposibiliten la edificación tal y como está prevista. Tampoco existen evidencias físicas o documentales que indiquen que los terrenos estén sujetos a algún tipo de servidumbre administrativa, distinta de las afecciones detalladas en el apartado anterior.

4.1.2. Características territoriales y naturales.

La provincia de Huelva abarca un territorio con dos zonas claramente diferenciadas, al norte la parte más occidental de Sierra Morena, al sur la tierra llana campiña y franja litoral. Cortegana se localiza dentro de la comarca Sierra de Huelva, situada en la parte más septentrional de la provincia y vertebrada por dos carreteras estatales que actúan de ejes principales. La N 435, que discurre de Norte a Sur, comunica esta comarca con localidades del sur de Badajoz y con la capital provincial de Huelva. Por otra parte, la N 433 atraviesa la comarca de Este a Oeste comunicando a los principales núcleos urbanos y proporcionando además acceso a la provincia de Sevilla y a la frontera con el centro de Portugal.

La Sierra de Huelva es la Comarca que abarca un mayor número de términos municipales, con un total de veintinueve: Alajar, Almonaster la Real, Aracena, Aroche, Arroyomolinos de León, Cala, Castaño del Robledo, Cañaveral de León, Cortegana, Cortelazor, Cumbres mayores, Cumbres de Enmedio, Cumbres de San Bartolomé, Encinasola, Fuenteheridos, Galaroza, Higuera de la Sierra, Hinojales, Jabugo, La Nava, Linares de la Sierra, Los Marines, Puerto Moral, Rosal de la Frontera, Santa Ana la Real, Santa Olalla del Cala, Valdelarco y Zufre.

Esta comarca se organiza desde el punto de vista funcional en torno a dos núcleos principales, Aracena, que actúa como cabecera comarcal proveedora de servicios básicos y sobre la que gravitan los municipios situados en la parte oriental, y Cortegana, sobre la que gravitan los situados en la parte occidental. Dentro de la sierra onubense podemos significar un ámbito territorial claramente diferenciado, denominado «Sector Central». Situado sobre el corredor central, y articulado entorno al eje Cortegana Aracena, concentra la más intensa ocupación del territorio de esta comarca. Dicho ámbito está integrado por los municipios de Alájar, Almonaster la Real, Aracena, Castaño del Robledo, Cortelazor, Cortegana, Fuenteheridos, Galaroza, Jabugo, La Nava, Linares de la Sierra, Los Marines, Santa Ana la Real y Valdelarco.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, (en adelante POTA), incorpora a Cortegana dentro del «Dominio Territorial Sierra Morena Los Pedroches» y, dentro de éste, en la «Unidad Territorial Sierra de Aracena», caracterizando la situación territorial de Cortegana mediante su integración dentro de las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

La Unidad Territorial de la Sierra de Aracena se considera organizada por Centros Rurales (Aracena es concebida como Centro Rural o Pequeña Ciudad CRPC 1 y Cortegana como Centro Rural o Pequeña Ciudad CRPC 2) y articulada por el eje viario de la carretera Sevilla Lisboa, eje regional de 1er nivel.

Por otro lado, la proximidad de la autovía de La Plata y del eje Huelva Badajoz completan el sistema de infraestructura viaria de mayor capacidad y jerarquía.

En relación con los territorios contiguos, el POTA contempla reforzar la cooperación e integración de Andalucía con el Alentejo portugués y con Extremadura dentro de una política territorial de inserción de la región en un contexto global.

A través de la interrelación entre las características físicas del territorio y sus usos dominantes, refiriéndonos a aquellos que toman el suelo como soporte y ocupan considerables extensiones, podemos establecer una interpretación funcional del territorio definiendo los diferentes dominios o tipologías de uso que se dan en el municipio.

La especial concentración de recursos naturales sobre el territorio de Cortegana hace que gran parte de las actividades económicas que sustentan su poblamiento se base en la explotación de tales recursos. Las denominadas «economías tradicionales», basadas fundamentalmente en las explotaciones forestal y agropecuaria, siguen dominando grandes extensiones de este territorio, manteniendo en gran medida su capacidad productiva.

- **Dominio de la dehesa.** Las grandes extensiones adehesadas de alcornoques y encinas constituyen el medio más característico de la economía de Cortegana. Concentradas fundamentalmente en el sector norte de los dos que integran el término municipal, se sitúan fundamentalmente en terrenos ondulados y laderas de pendiente media, ocupando una extensión de aproximadamente las 3.618 hectáreas, lo que representa el 54 % de la total extensión de este subsector, constituyendo así el paisaje característico de este ámbito, a la vez que determina el medio más destacado de la economía local.

Las condiciones de múltiple explotación de la dehesa definen en gran medida el carácter interrelacionado de las diferentes formas de explotación del medio natural características del municipio. La dehesa es a la vez un espacio forestal de encinas y alcornoques, ganadero, por constituir la base de las grandes explotaciones de ganadería extensiva, y agrícola, dado que el mantenimiento del suelo y los árboles requiere labores propias de la agricultura y la silvicultura, a fin de transformar el bosque en espacio apto para el pastoreo.

La ganadería, en particular el cerdo ibérico, pero también el ganado bovino y caprino, constituye así la principal base económica en la explotación de los espacios adehesados, que tiene como complemento la extracción de corcho de los alcornoques, lo que proporciona rentas adicionales cada nueve años.

- **Dominio de la agricultura.** Constituye una de las actividades económicas principales del municipio, y ello a pesar de que el uso agrícola no ocupa grandes extensiones. Los espacios de dominio agrícola se localizan, al igual que los anteriores, en el subsector norte, prioritariamente en los entornos de los núcleos poblados, ocupando una extensión total próxima a las 1.391 hectáreas (el 8,05 % del total municipal), de las que 722 hectáreas corresponden a cultivos herbáceos, destinándose las 669 restantes a cultivos leñosos –olivar y frutales fundamentalmente.

Se dan espacios agrícolas –olivar en secano con vegetación natural y arbolado de quercíneas, cultivos herbáceos en secano- alternando con el uso predominante de la dehesa. Para ello se aprovechan las áreas con mejores condiciones topográficas, así como en manchas menos extensas, junto a los cortijos o en las riberas de los ríos y arroyos alternando con la vegetación característica de estos ámbitos.

- **Dominio forestal.** Incluimos en este dominio los espacios de monte alto o bajo de mayor tradición y mejor conservación, incluyendo las formaciones boscosas autóctonas con predominio de encinas y alcornoques y sotobosque denso –no explotables en régimen de dehesa, así como los bosques de castaño, los pinares y eucaliptares de repoblación, y las áreas con predominio de matorral. Corresponde a este dominio una superficie total de 11.032 hectáreas, lo que representa el 63,91 % de la total extensión del municipio.

- **Dominio de la minería.** En el subsector sur, de los dos que integran el término municipal, existen yacimientos estratiformes de sulfuros masivos explotados desde épocas remotas –herramientas de la edad de piedra se han encontrado en la zona de San Telmo y en su práctica totalidad abandonados por agotamiento. Las explotaciones más recientes lo fueron a cielo abierto, y afectan en total a una superficie de suelo de unas 117.50 hectáreas, en la mina de San Telmo, y 71.7 hectáreas en la de Confesionarios-Valdelamusa.

- **Dominio de los usos urbanos reglados.** Constituido principalmente por el núcleo histórico de Cortegana, sus ensanches y los desarrollos urbanos más recientes, así como otras cinco pequeñas entidades de población situadas tres de ellas –La Corte, La Pica y Puerto Lucía en el subsector norte, y las dos restantes –San Telmo y Valdelamusa en el subsector sur, coincidentes con el área de dominio de la minería, de cuyas actividades trajeron causa.

- **Otros dominios indeterminados.** Corresponde a suelos no encuadrables en ninguno de los dominios anteriores, bien por su escasa vegetación, bien por estar ocupados por alguna de las infraestructuras territoriales –carreteras, caminos, etc. Dispersos por todo el territorio siempre en pequeñas extensiones, representan en todo caso una proporción muy pequeña dentro del conjunto del término municipal.

Esta breve descripción pone en evidencia algunos de los principales problemas estructurales que pesan sobre el municipio:

- El escaso valor agrícola y la pérdida de valor económico de la dehesa constituyen problemas socioeconómicos fundamentales en todo el área de la sierra. A ello no escapa Cortegana, tanto más cuanto ésta constituye un elemento imprescindible para garantizar la calidad de los productos derivados del cerdo ibérico, una de sus principales bases económicas.

- La degradación por envejecimiento de amplias extensiones forestales derivadas de la pérdida de valor económico de las actividades relacionadas principalmente con el corcho.

- La amplitud e intensidad de la degradación ambiental derivada del abandono de las grandes explotaciones mineras, carentes de compromisos que vinculen su explotación y posterior restauración.
- El enorme impacto que ha supuesto la política de reforestación, particularmente la plantación de eucaliptos en grandes áreas del sector sur, con sus consecuencias de pérdida de calidad de los suelos reforestados con esta especie.

Pese a la situación descrita, Cortegana cuenta con algunos factores que pueden tener consecuencias positivas para el desarrollo del municipio a medio plazo.

- Los índices del VAB correspondientes a los distintos sectores económicos confirman el incipiente predominio del sector servicios, con un 35% del VAB total, participación que se sitúa por encima de la que se da en los restantes municipios del entorno, pero todavía muy por debajo de la media provincial. La potenciación de la función de Cortegana como centro subcomarcal debe influir sensiblemente en el aumento de la actividad en este sector.

La industria tiene también una importante representatividad en Cortegana ocupando un segundo lugar entre los municipios de la Sierra, tras Jabugo y por delante de Aracena o Cumbres mayores.

En el municipio radican dos de las tres mayores empresas agroalimentarias del Parque Natural, contando asimismo con uno de los tres mataderos homologados existentes en ese mismo ámbito.

- Concentrada asimismo el 40% de las empresas corcheras existentes en el área del Parque Natural, y cuenta, además, con uno de los mayores polígonos industriales de la zona. Si bien problemas de gestión tanto en su desarrollo como en su mantenimiento posterior, han hecho disminuir sensiblemente sus efectos positivos; resueltos recientemente tales problemas, podrán ponerse efectivamente en juego todas sus potencialidades.

- El escaso aprovechamiento actual del notable potencial turístico del municipio, y en concreto de la villa de Cortegana, puede verse potenciado por la mejora a corto y medio plazo del eje de relación con la aglomeración sevillana. La reciente iniciativa municipal de iniciar, en cooperación con el sector privado, el desarrollo del sector de suelo urbanizable previsto por las vigentes Normas Subsidiarias en las inmediaciones de la villa, es un dato relevante en este sentido.

El municipio cuenta con singulares elementos, al momento desaprovechados, con gran poder de atracción en este sector turístico, como son las instalaciones del antiguo aeródromo de Valdelamusa, importantes elementos de arqueología industrial ligada a las antiguas explotaciones mineras, etc.

4.1.3. Propiedad del suelo.

A continuación se recogen los datos de la finca que es objeto de ordenación o con derechos, conforme a los datos de la documentación registral y catastral.

Datos Jurídicos.

Los terrenos objeto de este documento son actualmente propiedad de Doña Amparo Fernández Fernández con DNI 29290625X y domicilio en la C/. Travesía Cervantes núm. 7 bajo de Mérida (Badajoz), Doña Antonia Fernández Fernández con DNI 29427167R y Don Misael Baones Fernández, con DNI 29499913X y domicilio, estos últimos en la Calle Perulero núm. 1 de Almonaster la Real (Huelva) que tienen concedida opción de compra a D. José Ramón Beca Borrego, con DNI núm. 22.902.443Q y domicilio, en la calle Tabladilla, 2 acc de Sevilla, CP 41013, que interviene en nombre y representación de la entidad BT 4, S.L. con domicilio en la calle Tabladilla, 2- acc de Sevilla por plazo con vencimiento 25 de julio de 2.011, prorrogables por dos periodos consecutivos de seis meses.

BT 4, S.L. cederá el uso de los terrenos, mediante arrendamiento, al beneficiario de la actividad, la cadena Mercadona, S.A., sin edificación alguna, sobre la cual Mercadona va a proceder a la edificación, apertura y puesta en explotación de una tienda dedicada para uso comercial.

El terreno es una finca rústica, antiguamente dedicada al cultivo de olivar y cereal y actualmente sin uso, descrita en escritura como «El Rincón del Cura», en el paraje catastral de Prados Medios, polígono 8, parcela 75 del término municipal de Cortesana (Huelva).

Esta inscrita en el Registro de la Propiedad de Aracena, al tomo 1143, libro 77, Folio 59 de Cortegana, Inscripción 1ª.

Referencial Catastral: 6095807TG3369N00011B.

4.2. Memoria de la ordenación.

4.2.1. Estructura urbanística.

Red comunicaciones.

El sistema de comunicaciones de carácter general pretende fundamentalmente establecer un eje de circulación importante intercomunicado el sector con el resto del núcleo urbano.

Por lo que se refiere al viario de carácter local está diseñado con los siguientes objetivos, el primero de ellos con el propósito de ordenar el sector, estructurándolo y estableciendo dentro de él unas claras divisiones tanto físicas como perceptivas que obedecen a condicionantes tanto topográficas como tipo morfológicos y funcionales y poniéndolo en relación, formal y funcional, en la medida de lo posible, con el resto de sectores cercanos y con el propio núcleo urbano, y el segundo con el claro objetivo de modelar convenientemente las manzanas edificables, con el objeto de obtener unas parcelas edificatorias de dimensiones adecuadas para ser soporte de las tipologías edificatorias previstas.

Además de las calles previstas expresamente en la ordenación se deberán ejecutar las que resulten necesarias para la materialización de las edificaciones previstas en las diferentes ordenaciones de los Estudios de Detalle o proyectos unitarios de edificación de cada una de las manzanas. Todos estos viales serán públicos y deberán cumplir las dimensiones mínimas previstas en el Plan General.

El trazado de la red viaria trata pues, de apoyar, estructurar y conexionar las distintas zonas y vías previstas en el P.G.O.U. En cuanto a la previsión de plazas de aparcamientos públicos anejas a la red viaria se siguen las indicaciones del artículo 17 de la LOUA que se establece un estándar de entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable. En consecuencia:

$$0,5 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2 \times 4.200 = 21 \text{ plazas.}$$

$$1 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2 \times 4.200 = 42 \text{ plazas.}$$

En la presente ordenación se prevén anejas a la red viaria un total de 22 plazas, una de ellas, que es el mínimo exigible por Ley de una plaza cada 50 o fracción deberán preverse de minusválidos. Esta cifra compatibiliza, el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA. La red viaria que se cede como Sistema de Comunicaciones abarca una superficie total de 2.496 m².

Reservas de suelo: zonas libres y equipamiento.

La reserva de suelo exigida a tal efecto por la LOUA establece un rango de entre 14 y 20 metros cuadrados de superficie de reserva para espacios libres y dotaciones por cada 100 m² de techo edificable con uso terciario. En base a ello:

$$20 \% \text{ s}/4.200 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 840 \text{ m}^2.$$

$$14 \% \text{ s}/4.200 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 588 \text{ m}^2.$$

Las reservas de suelo cumplen las exigencias del P.G.O.U. recogidas anteriormente en la presente Memoria, así como las exigencias del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y de la LOUA. Estas son:

Sistema de espacios libres de uso y dominio público.

Esta superficie se cede siguiendo los criterios de ordenación establecidos en el Plan en desarrollo de los fijados por el P.G.O.U. y supera los mínimos legales establecidos en el artículo 17 de la LOUA que determina que la reserva para espacios libres debe ser como mínimo del 10% de la superficie ordenada. En efecto:

$$\text{Superficie ordenada: } 21.340 \text{ m}^2.$$

$$10\% \quad 21.134 \text{ m}^2.$$

En la ordenación se reserva para el sistema de espacios libres y dotaciones una superficie de 5.913,48 m². Por tanto, la superficie de reserva para el sistema de espacios libres prevista en la ordenación de la presente ordenación es de 5.047,66 m².

Equipamientos.

Servicios de interés público y social: El estándar mínimo fijado en el art. 10 del Reglamento de Planeamiento para suelos destinados a usos terciarios del 4 % sobre la superficie total del sector, por lo que se reserva s parcela con un total de 855,00 m² de superficie para uso asistencial.

Todo el suelo del sistema de espacios libres y equipamientos, será de titularidad municipal.

En todo el ámbito del Sector se cumple la normativa vigente con respecto a la supresión de barreras arquitectónicas, así como a la reserva de plazas de aparcamiento de minusválidos.

CUADRO RESUMEN

DOTACIONES	SUPERFICIE
Espacio Libre Público:	5.047,66 m ² suelo.
SIPS:	855,00 m ² suelo.
Sistema Viario Local:	2.495,00 m ² suelo
TOTAL PÚBLICO	8.397, 66 M2 DE SUELO

Zonificación.

En consonancia con lo establecido en la ordenación, a las distintas manzanas de edificación se les aplica el uso pormenorizado previsto en la misma, a saber:

Usos pormenorizados.

- Terciario.
- Servicios de Interés Público y Social.
- Zonas verdes, áreas libres y de recreo.
- Viales.

Nos remitimos al plano correspondiente de la documentación gráfica, «Ordenación General. Zonificación» para examinar la calificación del suelo que se otorga a las distintas manzanas edificatorias de uso lucrativo y no lucrativo previstas en la ordenación.

Terciario.

Es el que comprende Es el que comprende la actividad propia de locales abiertos al público destinados a la venta al por mayor o al detalle, o a la prestación de servicios personales en edificios de uso exclusivo.

Servicios de interés público y social.

Comprende las actividades cultural, recreativas y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y el arte, y las de carácter religioso. Se incluyen, por tanto, las casas de cultura, centros sociales, bibliotecas..y también, por su singularidad las iglesias, templos, capillas, centros parroquiales, conventos y similares.

Zonas verdes, áreas libres y de recreo.

Se incluyen dentro de él los parques urbanos, plazas, jardines, sendas peatonales y áreas de juego. Se admiten las edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o jardín correspondiente. La altura máxima será de 5 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios no ajardinados de las áreas de parque, pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo, con la excepción del párrafo siguiente.

Se admitirá la construcción de aparcamientos públicos, siempre que se justifique la necesidad de los mismos y la utilidad de la obra en relación a la obtención de superficies llanas que mejoren las posibilidades de uso y disfrute del espacio libre. En estos casos, el tratamiento de la cubierta de los aparcamientos deberá garantizar la disposición de una capa de tierra suficientemente amplia para que sea posible la plantación de árboles y vegetación (como mínimo un árbol cada 60 m²), así como los drenajes adecuados. El acceso de los vehículos no supondrá una merma en la superficie de estos espacios libres, admitiéndose únicamente en la franja paralela a la calle con una anchura máxima de 5 metros.

Viales.

Comprende las calles, paisajes peatonales y servidumbres de paso así como las zonas de aparcamiento público que aparecen definidos en los planos de ordenación del sector.

Edificabilidad e intensidad de uso.

La edificabilidad e intensidad fijada para cada uso pormenorizado se refleja en los cuadros resumen incluidos al final de la presente Memoria. El valor del techo edificable lucrativo de 4.200 m² fijado en la ficha del sector por lo que su coeficiente de edificabilidad, resultante de la ordenación resulta ser 0,2 m²t/m² s.

Ponderación de usos y tipologías edificatorias.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se incluye la ponderación de usos y tipologías edificatorias al objeto de posibilitar una adecuada equidistribución de beneficios y cargas en ejecución del planeamiento.

El uso característico del área de reparto es el Terciario. El uso global del sector, es el Terciario.

Comprobación del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio de la presente ordenación es el siguiente, coincidente con el área de reparto, con una superficie de 21.340 m², un aprovechamiento objetivo de 4.200 ua.

$$Am = 0,20 \text{ ua/m}^2$$

Aprovechamiento de la administración.

En el apartado anterior se establece que el aprovechamiento objetivo del presente documento es de 4.200 ua, por lo que corresponde a la Administración, en este caso Ayuntamiento de Cortegana, el 10% de ese aprovechamiento fijado en 420 ua, o el equivalente en m² de techo, en su caso, de la aplicación al concepto de unidades de aprovechamiento con los coeficientes de homogenización o pormenorización para los distintos usos lucrativos. Corresponderá por tanto al Ayuntamiento de Cortegana el suelo susceptible de contener la superficie construida resultante quedando su ubicación pendiente de la redacción del oportuno proyecto de reparcelación.

Reserva para VPO.

El art. 10.1.A.b de la LOUA establece que en todos los sectores con uso residencial deberá destinarse, al menos el 30% de la edificabilidad de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, no proyectándose en este caso uso residencial no es de aplicación el mencionado artículo.

Cumplimiento D72/1972 sobre accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas.

El trazado y diseño de los itinerarios peatonales tiene un ancho superior a 1,20 metros con pendientes longitudinales y transversales que cumplen los parámetros fijados en los artículos 8º y 11º siendo la altura de bordillos inferior a 14 cm reduciéndose en los pasos de peatones. El material del pavimento será deslizante con cambio de color y textura en los pasos de peatones. Las tapas de arquetas y las rejillas de los alcorques, con luz de malla inferior a 2 cm, están enrasadas con el pavimento.

Los vados y pasos de peatones tienen una anchura y una longitud superiores a 1,80 metros y 1,20 metros respectivamente. Las pendientes cumplirán los artículos 8º y 11º.

Se ha previsto una reserva de 1 plazas de aparcamiento para minusválidos, superior a la reserva de 1 Ud./50 plazas. Las dimensiones y características de estas plazas son las fijadas en el artículo 13º.

El mobiliario urbano no presentará obstáculos verticales en los recorridos peatonales, adaptándose en todas sus características a lo regulado en el artículo 14º.

Por tanto, se puede afirmar que se cumple lo establecido en el D 72/1.992 en lo que respecta a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

4.2.2. Infraestructuras urbanas.

Abastecimiento y distribución de agua.

Se siguen básicamente las indicaciones de los servicios de la Cía. Suministradora que han facilitado información sobre las redes de agua de zonas urbanas adyacentes, así como lo expresamente señalado por el P.G.O.U. Es importante señalar, que la red de agua se conecta convenientemente con las redes construidas en las zonas urbanas adyacentes.

Criterios de diseño.

Se recomienda seguir los criterios emanados de la NTE IFA ABASTECIMIENTO DE AGUA. La red se proyectará formando circuito cerrado con una presión mínima en el punto más desfavorable de la red de dos atmósferas. Será subterránea y se dispone bajo las aceras, reforzándose convenientemente en los pasos de calle.

Se ejecutará una red de riego y otra de incendio que formarán parte integrante del servicio de abastecimiento de agua. Las bocas de riego se colocarán a una distancia máxima de 100 metros y las de incendio a 200 metros. Ambas serán del tipo y diámetro existentes en la población. Igualmente se coloca una boca de riego por cada 1.000 m² de jardín o superficie inferior.

Características de la red.

Se proyectará una red mallada. Los espacios verdes se proyectarán con red de riego ramificada independiente. El diámetro mínimo será de 100 mm con tubería de PE de alta presión y valvulería y piezas especiales de acero inoxidable.

Los diámetros serán los obtenidos en cálculo cuando se redacte el correspondiente Proyecto de Urbanización, para la redacción del cual será necesario establecer contactos con los servicios técnicos de la Cía. Suministradora. Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por dicho servicio tanto en llaves, arquetas, andajes, piezas especiales, etc. y habrán de ser sometidos a las pruebas de presión y de trabajo que ésta tenga establecidas debiendo cumplir también con lo especificado al respecto en el PGOU.

Nos remitimos al plano correspondiente de la documentación gráfica para examinar el diseño del esquema de esta red.

Cálculo.

Calculando el caudal máximo circulante por cada tramo en función del número de parcelas en las que ha de abastecer. Con estos caudales teóricos y el predimensionado de la red, se procederá, por aproximaciones sucesivas, según el método de CROS, utilizando cualquier fórmula debidamente sancionada por la experiencia, para la determinación de la red necesaria, sentido y caudal circulante en cada tramo, así como la cota piezométrica en cada punto.

Evacuación de agua.

Se siguen básicamente las indicaciones de los servicios técnicos de la Cía. suministradora que han facilitado información sobre las redes de evacuación de agua de las zonas urbanas adyacentes al Sector, así como lo señalado en el PGOU.

Criterios de diseño.

Sistema de evacuación separativo con un caudal de aguas negras igual a la dotación de agua fijada anteriormente. La velocidad máxima estará comprendida entre 2 y 2,5 m/seg. y la mínima de 1 m/seg. a sección llena y 0,5 m/seg. a sección parcialmente llena. Las pendientes habrán de garantizar estas velocidades.

En ningún caso se admitirán diámetros inferiores a 40 cm, ni pendientes inferiores al 6 por mil. Se colocarán pozos de registro cada 30 metros lineales, en cambios de dirección, en conexión con imbornales y evacuaciones domiciliarias, entre más de dos ramales de alcantarilla, siempre que se produzca cambio de diámetro y en cambios de pendientes y puntos inicial y final de los rápidos. Los imbornales se colocarán cada 30 metros, serán sifónicos y registrables y directos a pozos de registro, irán provistos de decantadores de arena y el diámetro de acometida no será inferior a 20 cm. Los pozos de resalto se colocarán en aquellos tramos en los que la disposición normal del tubo se realizaría con tal pendiente que podrían originarse erosiones en el mismo. Se señala especialmente que la red se reforzará convenientemente en los pasos de calles. En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Se seguirán los criterios de diseño de la NTEISA alcantarillado.

Características de la red.

Para la redacción del proyecto técnico de la red de saneamiento será necesario establecer contactos con los servicios técnicos de la Cía. suministradora. Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por dichos servicios. Una vez construida la red se someterá a las pruebas de trabajo que se tengan establecidas.

Nos remitimos al plano correspondiente de la documentación gráfica para examinar el diseño del esquema de la red de saneamiento.

Energía eléctrica y alumbrado público.

Se siguen básicamente las indicaciones de los servicios municipales y de la Cía. suministradora, los cuales han facilitado los datos de las redes eléctricas existentes en zonas adyacentes. Igualmente se sigue lo señalado en el PGOU.

Red eléctrica y centros de transformación.

Nos remitimos al plano correspondiente de la documentación gráfica para examinar el esquema de la red proyectada así como los Centros de Transformación que se disponen y su distribución.

Redes aéreas existentes.

En el ámbito del sector existen una red aérea cuyo trazado y características deberán ser modificados en el proyecto de urbanización para compatibilizarla con la ordenación prevista, realizando el desvío y soterramiento

de la misma, conforme a las indicaciones del Ayuntamiento de Dos Hermanas y a los parámetros normativos establecidos por la compañía suministradora, debiendo asumir los propietarios de suelo derechos en el sector su financiación en concepto de cargas urbanísticas singulares sin derecho a compensación.

Red de media tensión.

La red transformará un circuito cerrado y conectará los Centros de Transformación proyectados con los transformadores existentes indicados por la Cía. suministradora para las acometidas de la red proyectada a la existente. El tendido será subterráneo, bajo las aceras, con un conductor de aluminio con aislamiento termoplástico de 12/20 KV. En el centro de transformación irán ubicadas: una celda de entrada de la línea, una celda de entrada de la línea, una celda de protección del transformador, una de reserva y otra donde se instala el transformador.

Desde los Centros de Transformación partirá la red de distribución, que debido a la estratégica distribución de los mismos, dará la menor caída de tensión posible. Todas las instalaciones cumplirán la normativa vigente (Reglamento de Alta Tensión, etc.) y contará con las necesarias autorizaciones de la Compañía Sevillana de Electricidad y del Ministerio de Industria y Junta de Andalucía.

Red de baja tensión.

Desde las bornas de baja tensión del transformador partiremos con conductores unipolares en paralelo en cobre, que alimentarán en Cuadro de Protección de baja tensión, que será el normalizado por la Compañía Sevillana de Electricidad. A partir de este Cuadro de Distribución partirán las líneas de B.T que alimentarán a las distintas parcelas.

La distribución será subterránea bajo las aceras reforzándose en los pasos de calle. Se efectuará a 380/220 V. En todo momento se aplicará el Reglamento Electrotécnico de B.T. y subsidiariamente la NTEIEB y se contará con las perceptivas autorizaciones de la Compañía Sevillana de Electricidad, Ministerio de Industria y Junta de Andalucía. Será obligatorio que todas las instalaciones nuevas sean subterráneas, sustituyéndose las líneas aéreas existentes en el ámbito del Sector.

Se definirán los elementos complementarios protectores de la instalación, como cajas de empalme y derivación, arquetas, registros, tuberías de cruce de calzadas, etc. conforme a la normativa de la Compañía Suministradora. Las características concretas de las líneas y capacidad de los CT se definirán en el proyecto de urbanización.

Alumbrado público.

Nos remitimos al plano correspondiente de la documentación gráfica para examinar el diseño de esquema de red de alumbrado público proyectado.

El sistema se realizará mediante báculos de acero galvanizado con portezuela en la base para conexiones y pica de tierra. La altura total del punto de luz no será inferior a los 9 metros de báculo para vías principales y en torno a los 4 metros para los báculos de calles peatonales.

La instalación del cableado transcurrirá íntegramente de forma subterránea mediante cable convenientemente protegido, conforme a la norma establecida por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Para la elección de las lámparas se tendrán en cuenta las necesarias condiciones estéticas. El tipo pues de luminaria se acomodará al entorno urbano evitando las formas agresivas tanto como las excesivamente folclóricas. El diseño lumínico tenderá a potenciar las cualidades naturales de la estructura urbana. Para la alimentación de este alumbrado se prevén dos líneas independientes por acerado, dejando una de ellas para la vigilancia durante la noche reduciendo así el consumo al 50%, pero sin perder uniformidad de distribución. La red proyectada se realizará mediante el sistema de circuitos abiertos.

El cuadro de control se situará en el centro de transformación previsto, ubicado de forma estratégica para obtener las menores pérdidas de carga posibles. Dicho cuadro contará en su interior con módulos para emplazamiento de contadores, célula fotoeléctrica, interruptor, magneto térmico, interruptor diferencial y protección de fusibles. La sección mínima del cableado será de 6 mm² tal y como exige el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión para instalaciones subterráneas. Los conductores serán del mismo tipo que los proyectados para la red de distribución.

Para la determinación de altura del punto de luz es necesario tener en cuenta los parámetros que a continuación se transcriben. La iluminación horizontal media se considerará a 1 metro o a 1,5 metros del pavimento y la elección de los tipos de armadura en cada caso. El cálculo se basará en los niveles medios de iluminación obtenidos mediante la determinación de las curvas isolux o de igual iluminación. La relación entre iluminación máxima y mínima o coeficiente de uniformidad no deberá ser superior a 5 en calles de tráfico importante y 10 para calles de tráfico mediano o escaso. Dada la gran dispersión de la energía radiante luminosa, se considerará que, por término medio, solo se utilizará el 60% de los lúmenes proporcionados por la lámpara.

Red de telefonía y telecomunicaciones.

Se siguen básicamente las indicaciones de los servicios municipales y de la Cía. suministradora, los cuales han facilitado los datos de las redes telefónicas existentes en zonas adyacentes.

Dado que no se tiene conocimiento en este momento del interés de ningún otro operador concreto con respecto al uso de la instalación de telecomunicaciones, y por tanto no se conocen las características técnicas precisas que demandará de la instalación se prevé el aprovechamiento conjunto de la proyectada para telefónica cuando exista dicho operador, para lo que en el proyecto de urbanización deberá adoptarse la previsión en todo caso de una infraestructura cuya obra civil, sobredimensionada con respecto a las previsiones actuales permitan la instalación sin necesidad de obras complementarias de varios operadores simultáneamente.

Nos remitimos al plano correspondiente de la documentación gráfica para examinar el diseño del esquema de la red de telefonía.

Recogida de residuos sólidos.

Deberán adoptarse las medidas oportunas, en cumplimiento de lo dispuesto en las normas urbanísticas del P.G.O.U., para garantizar una eficaz recogida de residuos sólidos conforme al sistema que determine finalmente el Ayuntamiento.

Jardinería.

Deberán concretarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización que materialice la ordenación, los elementos y especies que integren la jardinería y el arbolado viario, así como la red de riego.

Mobiliario urbano.

Deberán concretarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización que materialice la ordenación, en cumplimiento de lo dispuesto en las Normas de Urbanización que apruebe el Ayuntamiento, los elementos integrantes del mobiliario urbano del sector (fuentes, bancos, papeleras, elementos de señalización, etc.).

Red viaria.

Los proyectos que desarrollen y pormenoricen posteriormente las determinaciones de este Plan Parcial tanto para su urbanización como para la edificación de las parcelas resultantes de su ordenación deberán tener en cuenta y adoptarán la previsión de las medidas necesarias minimizadoras de los impactos ambientales durante la fase de ejecución de las obras, en especial los movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal en su caso.

4.2.3. Consecuencias sociales y económicas de la ejecución de la ordenación proyectada.

Los límites físicos del Sector le imprimen un carácter en el que prima sobre cualquier otra consideración una fuerte vocación de integración a la trama urbana consolidada, al tratarse de un suelo totalmente incardinado dentro del ámbito de influencia del casco urbano de Cortegana. Por este motivo, la repercusión sobre el medio físico que va a suponer la ejecución del Plan, es prácticamente nula, desde el punto de vista de lo que hoy se denomina impacto medioambiental. Lógicamente, y aunque hasta que su desarrollo formalice este suelo con las características propias de cualquier suelo urbano, su interrelación con el casco urbano, por las razones de proximidad física anteriormente aludidas, ya ha ido produciendo de una manera paulatina las tensiones propias de dicha relación, que por esa dinámica en la manera de producirse han sido asimiladas por el entorno, por lo que la inmediata incorporación que va a suponer el desarrollo y consecuentemente la urbanización del Sector, parece la única alternativa natural posible de este suelo.

Resulta evidente la muy favorable repercusión económica que se va a producir con la ejecución del Plan, tanto a corto como a medio y largo plazo. A corto plazo por la propia dinámica de prestación de mano de obra y servicios que resulta imprescindible para la ejecución de los trabajos de urbanización. A corto y medio plazo, por la actividad generada, fundamentalmente en el sector de la construcción, para la colmatación del mismo, así como por la disponibilidad de un suelo estratégicamente situado para el establecimiento de locales de negocio.

Dado que el Sector se va a desarrollar en etapa única por el sistema de compensación entendemos que adecuación de los recursos económicos -financieros a evaluación económica de la implantación de los distintos servicios anteriormente descritos queda suficientemente garantizada.

4.2.4. Síntesis de superficies, usos y edificaciones.

CARACTERÍSTICAS GENERALES			
SUPERFICIE DELIMITADA:		21.340 m ² suelo.	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:		0.2 m ² t/m ² s.	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		4.200 m ² t.	
Superficie usos lucrativos:		12.942,34 m ² suelo.	
Superficie usos no lucrativos:		8.397,66 m ² suelo.	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA:		4.200 m ² t.	
Terciaria:		4.200 m ² t	
SUPERFICIES, USOS E INTENSIDADES			
USOS LUCRATIVOS			
USO		SUPERFICIES	
GLOBAL	PORMENORIZADO	SUELO	EDIFICABILIDAD
Terciario	Terciario (T)	12.942,34 m ² s	4.200 m ² t
TOTAL		12.942,34 m ² s	4.200 m ² T
USOS NO LUCRATIVOS			
USO		SUPERFICIES	
GLOBAL	PORMENORIZADO	SUELO	EDIFICABILIDAD
Dotaciones	Zonas Verdes	5.047,66 m ² s	(*).
	SIPS	955,00 m ² s	
Sist. Viario		2.496,00 m ² s	
TOTAL		8.397,66 m ² s	

(*) Según lo necesario para la formalización del uso a que se destina.

DESGLOSE DE MANZANAS NETAS								
MANZANA	USO	SUPERF. SUELO	EDIFICABILIDAD		núm. MAX. VIV.	núm. MAX. PLANTAS	CARÁCTER	APROV. UA
			COEF.	TOTAL				
T1	T	10.021	0.32	3.200	0	B+I	PRIVADO	3.200
T2	T (n-a)	703	1.07	750	0	B+I	PRIVADO	750
T3	T (n-a)	2.218	0.12	250	0	B+I	PRIVADO	250
D	D	855		(*)		s/PG	PÚBLICO	
V1	EL	2.974		(*)		s/PG	PÚBLICO	
V2	EL	2.074		(*)		s/PG	PÚBLICO	
VIARIO		2.495					PÚBLICO	
		21.340		4.200	0			4.200

(*) Según lo necesario para la formalización del uso a que se destina.

La distribución de los aprovechamientos se ha realizado con el siguiente cálculo según usos:

MANZANA	núm. VIV.	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB.	C. POND.	APROV.
T1	0	Terciario	3.200	1,00	3.200
T2	0	Terciario (excepto alimentario)	750	1,00	750
T3	0	Terciario (excepto alimentario)	250	1,00	250
	0		4.200		4.200

4.3. Plan de etapas.

El presente apartado tiene por objeto recoger las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del documento, así como establecer los plazos en que deben efectuarse las actuaciones para la ejecución de los Equipamientos, y en general, de todas las acciones de urbanización y edificación.

Sistema de actuación.

La ejecución del presente documento se realizará por el Sistema de Compensación, tal como lo define la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión, mediante la definición de una Unidad de Ejecución.

Division de etapas.

Dada la entidad territorial de la ordenación, se prevé la ejecución de una etapa, para facilitar la coherencia con las determinaciones establecidas en el documento, así como posibilitar el acceso al mercado inmobiliario en idénticas condiciones temporales de todos los propietarios de suelo en el sector.

Plazos de ejecución.

Como plazo de ejecución para las obras de urbanización se fija el de dos años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Se establece así mismo un plazo general de cuatro años, prorrogable por otros cuatros en función de las condiciones de mercado, a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, para la ejecución de las obras de edificación de forma completa, comprometiéndose los promotores a no utilizar esas edificaciones hasta tanto no estén concluídas las obras de urbanización que les afecten, y a establecer tales obligaciones en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para las parcelas, o bien, para todo o parte de los edificios.

Puesta en servicio de las reservas de equipamiento y puesta en uso de las infraestructuras.

Se cumplimenta así lo señalado en los artículos 54,c) y 54,d) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. En este sentido hay que señalar que las reservas de equipamiento se podrán en servicio, todo al mismo tiempo, una vez acabadas las obras de urbanización.

Ejecución simultánea de urbanización y edificación.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los requisitos fijados en el art. 55.1 de la LOUA.

4.4. Estudio económico-financiero.

El objeto del presente apartado lo constituye la evaluación del coste económico de la ejecución de todas las determinaciones de la ordenación que el presente documento establece y, en su caso, de las indemnizaciones a que dieran lugar, con especificación de los costes, obras y servicios que pudieran atribuirse al sector público y al privado.

Criterios técnicos y legales.

Para la elaboración del Estudio Económico-Financiero se tiene en cuenta lo señalado en el artículo 45.h) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

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

Igualmente se considera lo establecido en el artículo 55 del citado Reglamento de Planeamiento que fija el contenido de la evaluación económica que debe contener la ordenación detallada, estableciendo que obras y servicios, con carácter de mínimo, debe abarcar el Estudio.

VALORACIÓN DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL

a) Costes de honorarios por redacción de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución de obras.

Planeamiento	15.600 €
Proyecto y DO de urbanización	26.200 €
Estudio de Seguridad	3.000 €
Coordinación de Seguridad	3.000 €
Gastos Varios (Notaria, Registro..)	5.000 €
Proyecto de Reparcelación	7.000 €
TOTAL	59.800 €

b) Ejecución de obras de urbanización.

Explanación, pavimentación y jardinería	210.218 €
Red de alcantarillado	105.000 €
Red de Abastecimiento	45.000 €
Telefonía	25.200 €
Red eléctrica y alumbrado	106.600 €
TOTAL	520.218 €

c) Imprevistos.	
Según estimación aproximada	10.000 €
d) Gastos Financieros.	
Según estimación aproximada	10.000 €
TOTAL VALORACIÓN:	600.018 €

La ejecución de las obras se efectúa con cargo a los propietarios de suelo y derecho en el mismo. Por tanto, finalmente es a estos a quien corresponde el pago de todas las cargas necesarias para su desarrollo, incluidas las correspondientes a las conexiones viarias al entorno urbano, cuyos importes se engloban en el presupuesto anterior de obras de urbanización, ambas sin ningún tipo de compensación.

Los ingresos previstos por la venta de suelo urbanizado asciende a la cantidad de 945.000 €, deducidos de la venta del suelo susceptible de contener los 3.780 m² de techo a 250 €/m² techo de media. Teniendo en cuentas que los gastos de suelo ascienden a una estimación de 180.000 € y los de urbanización a la cantidad de 600.018 € la operación arroja un saldo positivo de 164.982 € que supone un 21 % de margen sobre la inversión, por lo que queda garantizada la viabilidad económica del proceso.

5. Ordenanzas.

5.1. Generales.

Son de aplicación las ordenanzas generales establecidas en el PGOU de Cortegana.

5.2. Particulares para el uso terciario.

5.2.1. Ordenanza zonal uso terciario.

Ordenanza zonal. Edificación para uso terciario en edificio exclusivo.

Artículo 1. Unidades de actuación incluidas en la ordenanza.

La ordenanza zonal será de aplicación a la edificación de las siguientes manzanas:

- T.1.
- T.2.
- T.3.

Se plantean cuatro grados:

- Grado 1: Se incluye en este grado la unidad de la actuación T.1.
- Grado 2: Se incluyen en este grado las unidades de actuación T.2 y T.3.

Artículo 2. Condiciones particulares de la edificación.

1. Tipología edificatoria: La edificación será de diseño y configuración libre.

2. Usos pormenorizados.

2.1. Uso principal.

- En grado 1.
 - Parque de empresas o gran establecimiento comercial.
- En grado 2.
 - Hospedaje y salas de reunión.
 - Comercio y servicios de proximidad (o de primera necesidad).
 - Estación de servicio y comercio de ocasión asociado.

(En este grado queda prohibido expresamente el uso comercial alimentario al amparo de las Ordenanzas Municipales en sus actividades económicas relativas a economatos, cooperativas, descuentos, almacenes y tiendas de venta predominante de alimentación y bebidas. Asimismo quedan prohibidos los usos Residenciales.).

2.2. Usos complementarios.

- Aparcamientos.
- Oficinas.
- Comercial. Venta al pormenor.

2.3. Usos compatibles: No se admiten otros usos.

2.4. Usos prohibidos: En los grados 2 y 3 se prohíben las grandes superficies minoristas/art. 22 Ley 1/1996).

3. Condiciones de parcela: Las unidades de actuación se consideran indivisibles. En el caso que se pretendiera su división se ordenarán mediante un Estudio de Detalle.

4. Edificabilidad: La edificabilidad total de cada unidad de actuación se refleja en el Cuadro Resumen de parámetros urbanísticos de la Ordenanza Zonal recogida en este artículo.

- Grado 1: el coeficiente de edificabilidad para las unidades de actuación es 0,32 m²/m².
- Grado 2: el coeficiente de edificabilidad es 0,84 m²/m² s.
- Grado 3: el coeficiente de edificabilidad es 0,12 m²/m² s.

En las manzanas destinadas a uso terciario comercial, no se computará a efectos de edificabilidad, la superficie de las plazas y las calles cubiertas de uso público que pudieran existir entre distintos locales. Tampoco las plantas técnicas, locales de instalaciones y espacios residuales bajo graderías: cualquiera que sea su ubicación respecto a la rasante y su altura libre. Las calles y plazas cubiertas a las que se refiere el párrafo anterior deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- Estar dotadas de luz natural.
- Anchura mínima de 7 metros.

Su trazado debe diseñarse en continuidad de los itinerarios peatonales públicos exteriores a la unidad de actuación.

5. Ocupación máxima en parcela.

- En Grado 1: La ocupación máxima de la parcela será del cincuenta (50) por ciento.
- En Grado 2: La ocupación máxima de la parcela será del cien (100) por cien.

6. Número máximo de plantas: El número máximo de plantas será de dos (2).

7. Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros.

8. Retranqueos: No se exigen.

9. Plazas de aparcamientos: Los aparcamientos privativos se permiten en planta baja y al aire libre, en cuyo caso se crearán zonas de sombra y barreras visuales con vegetación.

En el Grado 1 la dotación mínima será de una plaza por cada veinticinco metros cuadrados de superficie de venta.

En los demás casos, la dotación mínima total será de una plaza cada cien (100) metros cuadrados edificados.

10. Tratamiento de los espacios libres privativos: Al menos el cincuenta por ciento de los espacios libres privativos se tratará con acabado permeable. Un mínimo del diez (10) por ciento de la superficie sobre total se ajardinará.

Artículo 3. Servidumbre legales: Servidumbres por legislación de Carreteras: El desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación deberán tener en cuenta las afecciones legales, producidas por las carreteras de titularidad estatal y autonómica.

Artículo 4. Cuadro resumen de Parámetros urbanísticos de la Ordenanza Zonal.

MANZANA	USO	SUPERF. SUELO	EDIFICABILIDAD		núm. MAX. VIV.	núm. MAX. PLANTAS
			COEF.	TOTAL		
T1	T	10.021	0.32	3.200	0	B + I
T2	T	703	1.07	750	0	B + I
T3	T	2.218	0.12	250	0	B + I

En Cortegana, 3 de septiembre de 2012. Firmado por los Arquitectos: D.J. Cecilio Soria Valle y D. Jluís Rexach Benavides.

Huelva, 26 de septiembre de 2014.- La Vicepresidenta 3.^a de la CTOTU, Josefa I. González Bayo.