

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 12 de abril de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 1 de febrero de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén), y la Resolución de 11 de abril de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del 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, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 1 de febrero de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén), y la Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 7292.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de 1 de febrero de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-029/13 La Guardia de Jaén, Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén) (Anexo I).

- La Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén) (Cumplimiento de Resolución) (Anexo I).

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

#### ANEXO I

La Resolución de 1 de febrero de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-029/13 La Guardia de Jaén, Modificación Puntual, Núcleo de Entrecaminos, Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén)

00111990

La Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual, Núcleo de Entrecaminos, Jardín de Temucos, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de Aprobación Inicial, adoptado con fecha de 29 de julio de 2011, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP con fecha de 10 de agosto de 2011, en un diario de difusión provincial con fecha de 4 de Agosto de 2011 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no presentándose alegaciones a la misma.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Jaén, el expediente de la Modificación Puntual, Núcleo de Entrecaminos, Jardín de Temucos de La Guardia de Jaén (Jaén), debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de septiembre de 2013, previos los informes preceptivos, y que tiene por objeto el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural a Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global característico residencial, de unos terrenos localizados junto al núcleo de población de Entrecaminos.

Tercero. Que con fecha de 18 de diciembre de 2014, la CTOTU acordó la suspensión de la Aprobación Definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual, Núcleo de Entrecaminos, Jardín de Temucos de La Guardia de Jaén (Jaén), hasta tanto se diera cumplimiento a las deficiencias advertidas en ella y otras apuntadas de menor índole, entre las que se relacionan sucintamente las siguientes:

- Carecer de Informes preceptivos:
  - Ratificación del Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
  - Informe de la Administración Hidráulica Andaluza.
  - Informe de Vivienda Protegida.
- De carácter técnico:
  - Incoherencia de escalas e ilegibilidad de los planos.
  - Inconcreción sobre ubicación del área dentro del T.M.
  - No representación de conexiones de infraestructuras de servicio.
  - Inconcreción de la ampliación precisa de la EDAR existente en el núcleo.
  - Indeterminación de los agentes inversores en las infraestructuras.
- Otras deficiencias:
  - No justificación de la demanda de vivienda que precise la ampliación residencial propuesta.
  - Establecimiento de parámetros de uso y edificatorios (edificabilidad global, alturas, densidad resid.) notoriamente superiores a los del núcleo actual de Entrecaminos.
  - División del Sector propuesto en dos Unidades de Ejecución, tal que no se garantiza la disposición de las dotaciones en forma lógica de plazos para disfrute de los futuros habitantes.

- No justificación de los coeficientes de homogeneización según las edificabilidades y los usos previstos.
- Imprevisión de los espacios libres de sistema general (SGEL), precisos en correspondencia con el incremento de población resultante.

Cuarto. Que con fechas de 17 de marzo y 28 de diciembre de 2016, tienen entrada en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, la documentación relativa a la subsanación y corrección de deficiencias de la Modificación Puntual, Núcleo de Entrecaminos, Jardín de Temucos de La Guardia de Jaén, aprobadas por el Ayuntamiento en Pleno en sesiones celebradas con fechas de 11 de marzo y 22 de diciembre de 2016, con el objeto de dar cumplimiento a la Resolución de 18 de diciembre de 2014 de la CTOTU.

Quinto. Tras la Resolución de la CTOTU, entró en vigor la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, lo que obligó a someter el expediente al trámite de «Evaluación Ambiental Estratégica», para lo que se realizó la Adenda correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental, que ha obtenido la Declaración con carácter Favorable Condicionada con fecha de 28 de octubre de 2016.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1ª de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley». En este sentido, la propuesta queda justificada en que el terreno a reclasificar es lindero y aparece como ampliación natural del Núcleo de Entrecaminos, denominado en la Adaptación ZH 1.5, como Suelo Urbano Consolidado, El Arrabal. La reclasificación planteada aparece como consecuencia de un convenio suscrito, con el objeto de obtener por parte del municipio, un total de 40.000 m<sup>2</sup>s, para la realización de un Equipamiento Educativo, de un total a reclasificar de aproximadamente 120.000 m<sup>2</sup>s.

Tercero. Examinada la nueva documentación aportada tras la Resolución de la CTOTU de fecha de 18 de diciembre de 2014, cabe decir:

- Que los informes preceptivos en materia de aguas han sido aportados, siendo favorables condicionados, salvo el de vivienda protegida, que consta como no emitido en plazo, por lo que se da por subsanada esta deficiencia.
- Las correcciones formales de los Planos se estiman suficientes, en principio, incluyendo la precisión de no exceder del territorio municipal. No obstante, se precisa uno independiente con la grafía expresa de la ordenación estructural: delimitación del Sector con asignación parámetros globales y localización de los sistemas generales. Asimismo, se

ha de reflejar, en la Ficha para el desarrollo del Sector, que la ordenación pormenorizada grafiada tenga carácter indicativo para el Plan Parcial consiguiente. En este sentido, en la Memoria deberá quedar diferenciada la Ficha y otro contenido de la propuesta con carácter de normas urbanísticas, a efectos de la necesaria publicación en el BOP.

- Sobre la programación y gestión de las actuaciones, se determina como única Unidad de Ejecución, siendo los promotores responsables de todas las inversiones precisas para el refuerzo y la ampliación de las infraestructuras de servicios del ciclo integral del agua y de energía eléctrica, lo que se estima suficiente. No obstante, no figura en ellas el traslado (o integración subterránea) de la línea eléctrica aérea de MT que atraviesa los terrenos, preciso por ser el área de carácter residencial, conforme al art. 53.6 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, lo que habrá de resolver el Plan Parcial.

- Sobre la justificación de la demanda de vivienda, se incorpora sucintamente, y sobre los parámetros de uso y edificatorios, se adaptan globalmente a los del núcleo que se amplía, lo que se estima suficiente.

- Para los sistemas generales SGEL precisos por el aumento de la población (4.177 m<sup>2</sup>), se ha previsto una ubicación alternativa, inmediata al núcleo principal del municipio, La Guardia, junto a un nuevo acceso viario de la población e inmediato a un arroyo parcialmente canalizado, y con una superficie de 5.721 m<sup>2</sup>, según datos del Catastro de Rústica (parcs. 2 y 3 del polg. 5).

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B. a), 33.2 b) y 36.2.a.1<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de Febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente:

## RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual, Núcleo de Entrecaminos, Jardín de Temucos de La Guardia de Jaén (Jaén), ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el vigente planeamiento municipal, y al entenderse que se ha dado cumplimiento a las exigencias advertidas en el Acuerdo de la Comisión con fecha de 18 de diciembre de 2014, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuentemente diligenciado, siendo las siguientes:

- Se modificará la Ficha para el desarrollo del Sector, reflejando el carácter indicativo de la ordenación pormenorizada e incorporando en la misma, la exigencia de que el Plan Parcial que lo desarrolle resolverá, por un lado, las condiciones establecidas en el informe de aguas, y por otro, la integración en el ámbito de la línea eléctrica.

2.º Se autoriza al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar el registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero), dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

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

Contencioso-Administrativa, y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En Jaén, 1 de febrero de 2017, el Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

#### CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén), de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 11 de abril de 2017,

#### R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para Ampliación del Núcleo de Entrecaminos, Área Jardín de Temuco, en el término municipal de La Guardia de Jaén (Jaén), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, el 1 de febrero de 2017, remitiendo al Ayuntamiento de La Guardia de Jaén el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Jaén, 11 de abril de 2017, el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

#### ANEXO II

#### CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 1. Objetivos y criterios.

El Objeto de esta Modificación Puntual es la reclasificación de los terrenos de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado de iniciativa privada en el en el Municipio de La Guardia.

## 2. Situación y límites.

La parcela objeto de estudio ha quedado totalmente definida en la memoria de información y en los planos que la complementan.

## 3. Base legal.

El desarrollo de la Modificación Puntual, sus conclusiones de ordenación y las previsiones y cesiones que a continuación se exponen, están en todo momento conforme con la legislación vigente, tanto en materia urbanística como específica que le afecta.

La Modificación de los instrumentos de planeamiento, en este caso de las actuales Normas Subsidiarias de La Guardia, está jurídicamente respaldada por el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual se adjunta textualmente:

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Normas Subsidiarias de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

Entendemos, que en relación al punto 3 del artículo anterior, la presente reclasificación ha sido motivada y justificada sobradamente en el apartado A, de esta modificación puntual, por otro lado las actuales Normas Subsidiarias dota de los instrumentos precisos para la realización de este documento como se comentará más adelante.

## 4. Descripción de la modificación.

### 4.1. Clasificación del suelo y edificabilidad.

Describimos en este apartado la ordenación resultante en función de los elementos que la constituyen:

La modificación se limita a clasificar los 123.264 m<sup>2</sup> como suelo urbanizable sectorizado cuyo uso global característico es el residencial. Se considera uso prohibido el industrial y el productivo.

La edificabilidad bruta que se le asigna al sector es de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Esta edificabilidad no incluye la superficie edificable en las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento, siendo la densidad de 12 viv./ha. La edificabilidad bruta asignada al Equipamiento Docente es de 0,31 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y al residencial 0,212 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las exigencias del artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y al artículo 17.2.b) de la LOUA, en las ordenaciones que se propongan se mejorarán, en todo caso los estándares urbanísticos previstos por la ley.

#### 4.2. Conexión con la JA-3.200.

La ordenación que se contempla para el ámbito y que se refleja esquemáticamente en el plano de ordenación propuesta, de cumplimiento en la redacción de los futuros planes parciales, prevé:

- Su conexión viaria con la carretera Jaén-La Guardia, JA-3200, cuyo titular es la Excm. Diputación Provincial de Jaén, la citada conexión se hará a través de la red vial actual del núcleo de Entrecaminos, conectándose con la carretera de diputación por el acceso existente.

- No se informa por parte de la Diputación Provincial de Jaén de que haya insuficiencia de capacidad ni del acceso ni de las carreteras de su propiedad para dar servicio a la reclasificación objeto del presente documento.

- Por lo tanto, el diseño del plan parcial ordenará las conexiones con la vialidad existente. Realizando el presente documento a este nivel de planeamiento solo una propuesta de ordenación y su conexión con la trama urbana actual.

#### 4.3. Infraestructuras.

##### 4.3.1. Abastecimiento.

Como se desprende de lo indicado en el apartado B 5 y en los planos núms. 4, 5, 6,7 de la Memoria Informativa, el desarrollo del ámbito exige la ejecución de las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica que conecten con las redes existentes o previstas en las Normas Subsidiarias y satisfagan las necesidades del desarrollo previsto:

Para el estudio de consumos de la bolsa de suelo objeto de la modificación puntual, se tendrá en cuenta el consumo actual y la previsión de consumo en base a los nuevos usos previstos:

La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. Para ello sobre planos de planta se representará el abastecimiento en alta recogiendo la traza de las nuevas obras lineales y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica. Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, se aprobó el Plan Hidrológico de Cuenca de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### Artículo 10. Demanda de abastecimiento.

1. Se incluye en esta demanda la de abastecimiento a la población y la de la industria conectada a la red municipal. Las dotaciones que a continuación se definen se ajustan a los límites establecidos en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio (PGCG), establece en su artículo 10 las dotaciones en litros por habitante y día, a efectos de asignación para abastecimiento a la población permanente. Estas dotaciones incluyen pérdidas en conducciones, depósitos y distribución

## 2. A los efectos de la asignación y reserva de recursos:

## Dotaciones para población permanente (litros/habitante y día)

Población abastecida por el sistema	Actividad industrial comercial								
	Alta			Media			Baja		
	Actual	1.º horiz.	2.º horiz.	Actual	1.º horiz.	2.º horiz.	Actual	1.º horiz.	2.º horiz.
Menos de 10.000 .....	260	270	280	230	240	250	200	210	220
De 10.000 a 50.000 .....	290	300	310	260	270	280	230	240	250
De 50.000 a 250.000 .....	340	350	360	290	310	330	260	280	300
Más de 250.000 .....	410	410	410	360	370	380	310	330	350

De lo que se desprende que el plan hidrológico de cuenca considera una dotación para la bolsa en estudio de 220 l/hab./día. En el término municipal encontramos, las siguientes

- La capacidad total de los depósitos de la urbanización es de 1.400 m<sup>3</sup>.
- Existe un tratamiento de ósmosis capaz de producir 11 m<sup>3</sup>/hora por cada línea, existiendo 2. Se llegan a alcanzar una producción máxima de 528 m<sup>3</sup>/día. Si es necesario la producción se puede aumentar puntualmente hasta 618 m<sup>3</sup>/día.
- La captación que surte a la urbanización se encuentra dentro de la Cuenca del Guadalquivir, en un pozo existente entre el Río Guadalbullón y Quiebrajano.

Con los datos de población actual y futura realizamos la siguiente tabla:

DATOS DE ABSTECIMIENTO DE ENTRECAMINOS. CONSIDERANDO AMPLIACIÓN PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL		
Población actual de Entrecaminos según datos del Ayuntamiento:		1.200
Nº de Habitantes por viviendas:		2,44
Viviendas proyectadas en la nueva bolsa de suelo:		171
Población nueva bolsa de suelo(hab)		417
<b>Población total de hecho futura (hab)</b>		<b>1.617</b>
Población estacional (30% de población)	30	485
Población colegio. (hab). Invierno		900
Población colegio (hab). Verano		0,00
Población total Invierno (hab)		2.517
Población Estacional Verano(hab)		2.102
Dotación PHC. l/hab/día		220
Dotación Colegio. l/hab/día		75
Consumo máximo diario en l/seg. Invierno		4,90
Consumo máximo diario en l/seg. Verano		5,35
Máximo Caudal Punta en l/seg	2,4	12,85
Deposito necesario Invierno m3. Resguardo de 1,5 días.		635
Deposito necesario Verano m3. Resguardo de 1,5 días.		694
Acumulación Existente m3		1.100
Exceso de Acumulación		465

Es decir el consumo máximo será en verano, ya que la población estacional sigue teniendo una dotación de 220 l/ha/día, y la escolar se le supone una de 75 l/ha/día.

En base a los datos proporcionados y la anterior tabla llegamos a las siguientes conclusiones:

- Los recursos hídricos son suficientes en alta según la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- Al ser el caudal de la captación 45 m<sup>3</sup>/hora=1000 m<sup>3</sup>/día y el consumo medio máximo de 5,35 l/seg=462,24 m<sup>3</sup>/día. La actual captación es suficiente.

- Caudal de la Planta de Ósmosis 9 m<sup>3</sup>/hora cada una y una mezcla de 2 m<sup>3</sup>/hora obteniendo un caudal máximo de 11 m<sup>3</sup>/hora. Por lo tanto el caudal máximo que se puede producir en la planta de osmosis es de 528 m<sup>3</sup>/día. La planta de ósmosis con las consideraciones del Plan Hidrológico de Cuenca es suficiente. Demandas mayores obtenidas por el explotador debe de ser por el llenado de las piscinas, el cual en todo caso no debería de hacerse con esta agua.

- Capacidad de los depósitos de 700 m<sup>3</sup> cada uno, en principio no conectados. La máxima necesidad es para los meses de verano y considerando un resguardo de 1,5 días

694 m<sup>3</sup>. Por lo que los depósitos existentes son suficientes. Los dos depósitos con un total de 1.400 m<sup>3</sup>, van a ser aprovechados para el abastecimiento del núcleo en tanto en cuanto ya no se va a utilizar las instalaciones de ósmosis, al realizarse la comunicación en alta desde el municipio de La Guardia.

- Por otro lado, el caudal demandado por la zona de ampliación será de 4,42 l/seg, será suficiente con una tubería de 90 mm de tubería de polietileno de 10 atm. Como se demuestra en la tabla adjunta.

Caudal de la zona de ampliación l/seg. Verano		1,38
Caudal de la zona de ampliación l/seg. Invierno		1,84
Caudal Punta máximo (l/seg)		4,42
D(cm) Considerando una velocidad m/seg	1,2	6,85

El Ayuntamiento con fecha 29 de abril de 2015, entregó una copia del proyecto de Abastecimiento al Núcleo de Entrecaminos, término municipal de La Guardia, Jaén. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de La Guardia, Jaén, de la memoria de dicho proyecto, se extrae y adjunta la siguiente tabla:

Punto de Consumo	Caudal Punta(l/seg)
Almazara	1.64
Cascajales A	2.94
Cascajales B	2.94
Restaurante	0.23
Fontanares	1.07
Viviendas Aisladas	0.24
Nave industrial	0.72
Entrecaminos incluso ampliación	12.85
<b>TOTAL</b>	<b>22.63</b>

De la que se deduce que la tubería de 160 mm de PVC orientado que se ha instalado es capaz de llevar el agua de abastecimiento de la totalidad del núcleo de entrecaminos, considerando incluso la ampliación de que propone la presente modificación puntual. El caudal aquí aportado 12,85 l/seg, corresponde al caudal punta 2,4 x Qm, siendo el caudal medio el correspondiente a 2.102 habitantes con una dotación de 220 l/hab/día.

De lo anterior se deduce que esta nueva tubería que ya está terminada y en funcionamiento, es capaz por sí sola de abastecer al núcleo de entrecaminos, no siendo necesario el uso de las instalaciones de osmosis las cuales son caras de explotación. De hecho el objeto fundamental del ayuntamiento al realizarla ha sido:

- Dejar de utilizar las instalaciones de osmosis y los bombeos
- Dotar al núcleo de Entrecaminos de dos posibles abastecimientos, bien entendido que esta nueva tubería será la principal.
- Poder bajar el canon que le traslada la empresa a los vecinos de Entrecaminos, por depuración del agua de abastecimiento.

#### 4.3.2. Saneamiento.

En cuanto a las instalaciones existentes, existe una EDAR situada en la misma urbanización, como ya se ha puesto en valor en la memoria informativa de este documento. Las características de la planta son:

- Planta de 1500 habitantes equivalentes, con una capacidad de tratamiento de 375 m<sup>3</sup>/día.

- Como se desprende de las tablas anteriores el caudal máximo de abastecimiento será de portado de 5,35 l/seg = 462,24 m<sup>3</sup>/hora.

- Suponiendo que el 100% del agua de abastecimiento llegue a la depuradora. Será necesario la ampliación, para conseguir que la depuradora tenga la capacidad de depuración necesaria de 465 m<sup>3</sup>/día.

Por lo tanto lo que se plantea es una ampliación de la EDAR existente.

En todas las depuradoras los elementos que se diseñen de depuración serán los necesarios para que el efluente depurado tenga al menos las siguientes características.

- DBO5 agua tratada (mg/l) < 25.
- SS agua tratada (mg/l) < 35.
- DQO agua tratada (mg/l) < 125.
- Contenido en Materia Volátil del lodo < 65%.
- Contenido en Materia Seca del lodo > 20%.

Dado que se prevé el tratamiento de los vertidos mediante una depuradora propia, se debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma. El Ayuntamiento de La Guardia la ha solicitado para la depuradora existente.

Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/ CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DBO5, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total). Todas las aglomeraciones urbanas del término municipal deben contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma.

El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido. La obligatoriedad de depuración de las aguas residuales del municipio viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, debiendo adecuarse a los plazos establecidos en la citada norma y en el Real Decreto 506/96, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá de estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR correspondiente.

El núcleo debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma, así como autorización de vertido de aguas pluviales caso de su entrega a dominio público hidráulico. Los vertidos efectuados a los cauces públicos de la cuenca del Guadalquivir requerirán autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales EDAR, en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir esta exigencia

previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo.

En el caso de que la EDAR prevista en el punto anterior no estuviese aún ejecutada o no estuviese en funcionamiento, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales, tal y como se recoge en la documentación aportada. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.

#### 4.3.3. Pluviales.

Con el objeto de integrar la pequeña vaguada pluvial que atraviesa el ámbito, se han considerado las siguientes actuaciones:

- Se ha realizado un estudio hidrológico y otro hidráulico de la misma para un período de retorno de  $T=500$  años. Siendo el caudal máximo de cálculo de  $Q=3,3$  m<sup>3</sup>/seg, considerando la bolsa de suelo ya urbanizada. Aunque el caudal máximo, el proveniente de la vaguada pluvial y el de pluviales de la nueva bolsa de suelo, puede ser transportado, por el tubo de 1.000 mm existente, se ha decidido poner uno de 1.200 mm, hasta la zona de desagüe en la zona próxima a la EDAR existente. Los cálculos se aportan en el anejo núm. 2.

- Se ha decidido dejar el tubo actualmente instalado de 1000 mm de la red unitaria de la bolsa de suelo actual en las mismas condiciones que está, con las siguientes consideraciones:

- No se incorporará ni el agua pluvial de la vaguada, ni la pluvial de la nueva bolsa de suelo.

- Se realizará una nueva red pluvial que recogerá la vaguada pluvial y la red de pluvial de la nueva bolsa de suelo. Esta nueva red pluvial es la que llega de forma unitaria hasta la zona de la EDAR, donde se produce el vertido únicamente del agua de lluvia. Los diámetros varían entre 1000 mm y 1200 mm a lo largo del trazado tal y como se adjunta en los planos.

- Por otro lado, a la actual red unitaria se conecta solo el agua residual de la nueva bolsa de suelo, la cual está diseñada por tuberías de 315 mm de PVC tipo SANECOR. Es decir la nueva red de saneamiento diseñada se conectará a la actual red unitaria en el punto donde está el tubo de 1000 mm.

Por lo tanto:

- La red unitaria existente, sigue como está incorporando el agua residual de la red separativa de la nueva bolsa de suelo.

- Se realiza una nueva red pluvial que llega hasta la zona de la EDAR, que sólo y exclusivamente lleva el agua pluvial de la vaguada y de la nueva bolsa de suelo.

- Las nuevas redes a diseñar en la nueva bolsa de suelo son separativas con diámetros máximos de 315 mm para las aguas residuales y para la pluviales; los diámetros principales para la vaguada varían entre 1,00 y 1,20 m, y los de las recogidas de las calles entre 400 y 500 mm, para tuberías de PVC.

A la hora del diseño definitivo se tendrá en cuenta que tanto en las boquillas de entrada como en las de salida de reintegro al cauce se evitará la generación de erosión, realizando las obras utilizando el mismo eje del cauce o inclinado a él nunca perpendicular respectivamente.

#### 4.3.4. Electricidad.

Por otro lado, tal y como se aprecia en los planos, se solicitará acometida a la línea de 25 kV, cercana al polígono y al poste que cae sobre la bolsa de suelo. Se le ha solicitado a la Compañía Sevillana de Electricidad punto de enganche con fecha 13.8.2013.

Con fecha 29 de julio de 2014, se recibe respuesta de la compañía sevillana, explicitando las instalaciones a realizar, dicho escrito se adjunta en el Anejo núm. 6.

#### 4.3.5. Residuos.

El presente documento clasificará el suelo como suelo urbanizable sectorizado, siendo los planes parciales que se desarrollen los que ordenarán el ámbito, determinarán la situación de los viales y de las parcelas con aprovechamiento.

Del mismo modo dicho documento especificará la situación adecuada de los lugares para la recolección de los residuos sólidos urbanos que se generen.

A estos efectos los planes parciales considerarán en su redacción lo siguiente:

Residuos Sólidos Urbanos: En todo caso se cumplirá lo establecido en la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, la 11/87, de 24 de abril, de envases y residuos de envases y en el caso de que se genere algún residuo peligroso, lo establecido en el R.D. 833/88, de 20 de julio, de Residuos Peligrosos. Así como lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental. Determinándose:

- Dotación estimada de recursos para la gestión de recursos para la gestión de los recursos generados como consecuencia del aumento poblacional.
- Organización de las zonas de recogida, áreas de reciclaje, etc.
- Reserva de suelo con la calificación adecuada a estos usos.
- Se considerará la relación con el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Jaén.
- Se considerarán la separación en origen de los residuos. Considerando el lugar más adecuado para su ubicación.
- Se considerará la mimetización y/o soterramiento de los contenedores.

De igual forma se estará a lo dispuesto 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.

### 5. Alcance de la modificación.

#### 5.1. Justificación de la Norma 45. POTA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía aboga por un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo, proporcionando un desarrollo urbano vinculados a los núcleos y existentes, como es el caso de la presente modificación, y de acuerdo con el ritmo de crecimiento urbanístico a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos.

Según la Norma 45 del POTA y Decreto 11/2008 los crecimientos urbanos deben contenerse en las siguientes cifras límites:

- Crecimiento territorial; En este crecimiento computarán los suelos urbanizables sectorizados u ordenados (todos ellos de uso residencial, terciario y turístico) y sistemas generales. El límite será como máximo el 40% del suelo urbano.
- Crecimiento poblacional: Se aplicará el límite del 50 % de la población del último padrón municipal (obtenido del SIMA-2012) a la población resultante de suelos urbanos en consolidados y urbanizables ordenados o sectorizados.

Con fecha 29 de julio de 2011, se aprobó definitivamente la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de La Guardia, publicado en BOP el 23/09/2011, justificamos según la instrucción 1/2003, apartado V.A.2.b el cumplimiento del artículo 45 del POTA.

Según el citado apartado «sólo se podrán aprobar innovaciones del planeamiento general vigente que propongan crecimientos urbanísticos (...) Si la suma de los crecimientos del planeamiento general vigente pendiente de desarrollo urbanístico al

momento de la entrada en vigor del Decreto-Ley 5/2.12 y los que proponga la innovación en tramitación no supera los límites de crecimiento del Norma 45 del POTa en el momento de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento».

Así pues, para realizar el cálculo de la norma 45 del POTa se han tenido en cuenta, además de la presente innovación, el SUNC ZH-3, el SUBO-R-01 (no computa al ser suelo industrial) y el SUBS-R-01 de la Adaptación parcial de la LOUA.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
LA GUARDIA DE JAÉN			
		SUPERFICIE	POBLACION
S.U.N.C. RESIDENCIAL =	ZH-3 (*)	10.639	166
S.U.N.C. TERCIARIO =	No	0	
S.U.N.C. INDUSTRIAL =	No	0	
S.U.N.C. TURÍSTICO =	No	0	
		10.639	
CRECIMIENTO COMPUTABLE S.U.N.C.			10.639
INCREMENTO DE POBLACION			166

(\*) Superficie de ZH-3 medida sobre ortofoto al no venir en MNSS ni adaptación

SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
LA GUARDIA DE JAÉN			
		SUPERFICIE	POBLACION
S.U.O. RESIDENCIAL =	SUBO-R-01	90.336	759
S.U.O. TERCIARIO =	No	0	
S.U.O. INDUSTRIAL =	SUBO-I-01	71.759	
S.U.O. TURÍSTICO =	No	0	
		162.095	
CRECIMIENTO COMPUTABLE S.U.O.			90.336
INCREMENTO DE POBLACION			759

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
LA GUARDIA DE JAÉN			
		SUPERFICIE	POBLACION
S.U.S. RESIDENCIAL =	SUBS-R-C1	67.380	404
	Nuevo SUBS objeto de informe	123.264	410
S.U.S. TERCIARIO =	No	0	
S.U.S. INDUSTRIAL =	No	0	
S.U.S. TURÍSTICO =	No	0	
		190.644	
CRECIMIENTO COMPUTABLE S.U.S.			190.644
INCREMENTO DE POBLACION			814

CRECIMIENTO EN SUPERFICIE	
SUELO URBANO TOTAL	1.737.696
40%	695.078
CRECIMIENTO DE SUNC	-
CRECIMIENTO DE SUO	90.336
CRECIMIENTO SUS	190.644
CRECIMIENTO SG	-
TOTAL	280.960
PORCENTAJE	16,17

CRECIMIENTO DE POBLACION	
POBLACION 2012	4.551
50%	2.276
INCREMENTO EN SUNC	166
INCREMENTO EN SUO	759
INCREMENTO EN SUS	815
TOTAL	1.739
PORCENTAJE	38,22

En los cuadros anteriores se muestra la cuantificación de cada uno de los suelos y el crecimiento poblacional considerando la bolsa propuesta por la presente modificación mas los enumerados anteriormente comprobándose que se cumple lo previsto en la citada norma 45 del POTA.

5.2. Justificación disposición adicional segunda. Ley 1/1994 de 11 de enero.

La modificación no implica ninguna alteración sustancial de la estructura general de las Normas Subsidiarias puesto que no se afecta a recursos naturales básicos, ni a equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni se introducen cambios en los sistemas generales de espacios libres o de comunicaciones. Aún afectando a Equipamientos Docentes estos serán puramente privados, respetándose el resto de cesiones a equipamientos previstos en la LOUA.

Por todo ello se deduce que, a los efectos de la Disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la modificación no tiene incidencia en la ordenación del territorio.

Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Planeamiento Urbanístico General y el Planeamiento Especial a que hace referencia el artículo 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

En relación con lo establecido en la presente modificación:

- La modificación no supone reconsiderar la globalidad del Plan porque no afecta a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

- No es de aplicación lo señalado en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento porque no se produce aumento de la densidad de población, y

- La modificación tiene una incidencia muy limitada sobre las previsiones y determinaciones de las NN.SS. tanto desde el punto de vista cuantitativo, como de su situación, como desde el punto de vista cualitativo (los usos y tipología a que se destina están contemplados en las propias normas, pero su oferta se ha visto agotada por la dinámica del mercado. Además en el punto anterior, se demuestra lo anterior en base a la norma 45 del POTA.

- Por otro lado, se prevén viviendas de VPO, oferta que no existe en este momento en el municipio.

En relación con la legislación medioambiental, el trámite de Evaluación de los instrumentos de planeamiento como el que se trata, está recogido «Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones que afecten a Suelo no Urbanizable»

del Anexo I y artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calificación Ambiental.

### 5.3. Ámbito y parámetros de ordenación.

Las modificaciones que introduce el presente documento en las determinaciones de las Normas subsidiarias vigentes alteraran la clasificación del suelo al reclasificar como urbanizable sectorizado. De ello, se deduce que esta modificación podría afectar al medio ambiente y, en consecuencia, está sujeta a Evaluación de Impacto Ambiental.

En resumen, la presente modificación implica los siguientes cambios en la documentación de las Normas Subsidiarias vigente:

1. Las determinaciones establecidas para el ámbito de la modificación en los planos de las Normas Subsidiarias vigente, adaptados por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, son sustituidos por las que se establecen en los planos recogidos en el siguiente apartado. Documentación modificada.

- En el núm. 1 de «Ámbito de la Actuación» a escala 1/15.000 se refleja el Ámbito de la Actuación.

- En el núm. 2 de «Categorías del Suelo» a escala 1/30.000 se recoge el Ámbito con la clasificación de suelo propuesta SUBS-RO1.

- En el plano núm. 3 «Gestión del Suelo» a escala 1:30.000 se recogen los parámetros de uso, edificabilidad bruta y densidad.

2. Se introducen la siguiente tabla que establece las condiciones particulares de desarrollo del nuevo suelo clasificado. Lo anterior se recoge en el plano número 4 de ordenación.

El ámbito propuesto deberá de cumplir los estándares del artículo 17 de la LOUA en cuanto a reservas para dotaciones, espacios libres y aparcamientos.

En relación a la necesidad que establece el artículo 36.2.a.2ª de la LOUA de mantener la proporción y calidad de las dotaciones, como consecuencia del aumento de aprovechamiento lucrativo que se obtiene en esta modificación. Esto se traduce en que se deberá de incrementar con algún Sistema General de Espacios libres para mantener el ratio existente de m<sup>2</sup>/habitante. Según la adaptación parcial de la LOUA, este ratio se encuentra en 10,18 m<sup>2</sup>/habitante, lo que supone que se deberá de prever suelo para en Sistema General de Espacios Libres de 171 viv. x 2,4 hab/viv. x 10,18 m<sup>2</sup>/hab = 4.177 m<sup>2</sup>. Este Sistema General de espacios Libres queda reflejado en los planos 1 ámbito de la actuación, 2 Categorías de suelo, 3 Gestión de suelo, 3.1 y 3.2 Clasificación del suelo, y se sitúa sobre las parcelas 02 y 03 del polígono 5 del municipio, sobre una superficie total de 5.721 m<sup>2</sup>s, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de La Guardia.

### 6. Sectorización.

Como ya se ha comentado a lo largo del documento la reclasificación que se lleva a cabo se realiza desde suelo no urbanizable, a suelo apto para urbanizar, según la denominación de las NN.SS. y de Suelo Urbanizable Sectorizado según la LOUA en un solo sector.

#### Artículo 47. Suelo urbanizable.

El Normas Subsidiarias de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Normas Subsidiarias de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

Se considera a estos efectos el desarrollo del sector de forma total en una única fase con un único Plan Parcial para su desarrollo.

**6.1. Área de reparto.**

En relación al artículo 58.1.a) de la LOUA se establece una única área de reparto que abarca a todo el ámbito, dicha área se delimita en el plano núm. 1, de los de ordenación.

**6.2. Aprovechamientos.**

En relación con la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, las determinaciones de esta modificación puntual son las siguientes:

- Se entiende que la Modificación Puntual del PGOU de La Guardia en el paraje de Entrecaminos, constituye una única área de reparto a efectos territoriales y un único sector a efectos de gestión como ya se ha comentado para la determinación del «aprovechamiento medio», que concretará la definición de los derechos de los propietarios del Sector.

La modificación puntual nombrada al sectorizar el área debe establecer, en coherencia con lo dispuesto en los artículos 83.2.a) y 97.2-3 de la antigua Ley del Suelo, así como lo expresado en la Ley 7/2002 de la Comunidad Andaluza, su propio régimen interno de ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, como resultado de la subzonificación que contenga, y con referencia igualmente al uso y tipologías característico, resultante de su ordenación, y sin ninguna otra posible consideración ajena al Sector.

Los coeficientes de ponderación, con relación al uso y tipología característicos, derivan de la siguiente normativa:

- Criterios generales de valoración de la legislación urbanística (artículos 48 a 64 LS y equivalentes vigentes de RP).

- Ley de ordenación urbanística de Andalucía (07/2002).

- Real Decreto 1201193, de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

Por lo anterior el aprovechamiento del sector según el artículo núms. 59 y 60 de la LOUA será, será de 0,3059 ua/m<sup>2</sup>s, según la siguiente tabla.

	AREA DE REPARTO	
	S.U.S	TOTAL ÁREA DE REPARTO
Superficie (m2s)	123.264,00	123.264,00
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,300</b>	
Tipología	%	
Unifamiliar aislada	8,69	3.214,10
Unifamiliar adosada/pareada	54,8	20.246,49
Plurifamiliar	0	0,00
Docente	36,6	13.518,62
Terciario	0	0,00
Aprovechamiento objetivo (m2t)	36.979,20	36.979,20
Aprovechamiento objetivo homogeneizado (u.a.)	37.706,78	37.706,78
	Coef. Uso	
Unifamiliar aislada	1,2	3.856,91
Unifamiliar adosada/pareada	1,1	22.271,13
Plurifamiliar	1	0,00
VPO	0,8	8.875,01
Docente	0,2	2.703,72
Terciario	0,9	0,00
Aprovechamiento medio (u.a./m2s)	0,3059	0,3059
Aprovechamiento adm. (u.a.)	3.770,68	3.770,68
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)	33.936,10	33.936,10
Excedente o defecto de aprovechamiento (u.a.)	0,00	0,00
Aprovechamiento V.P.O. u.a. (30%)	11.312,03	11.312,03

## 7. Alternativas de ordenación.

### 7.1. Objetivos y criterios de la ordenación.

Tras el análisis de las siguientes determinaciones; de las Normas Subsidiarias actuales, de su desfase y antigüedad, de las necesidades de suelo existentes, de los productos inmobiliarios de la zona, de la oferta y demanda actuales, así como de la relación de los terrenos tanto con la JA-3200, como con el municipio de La Guardia, y de la información urbanística anteriormente expuesta se desprenden los siguientes objetivos de ordenación:

- Creación de suelo residencial fundamentalmente de VPO, convenientemente dotado que satisfaga la demanda existente en La Guardia, unificando los criterios funcionales de adecuación al uso residencial presente.
- Situación de los equipamientos de cesión y zonas verdes en la zona central del sector para que pueda servir a todo él y a futuros crecimientos.
- Situación del Equipamiento Docente Privado, lindando al actual núcleo para que su puesta en carga como sector independiente se pueda hacer en cualquier momento e independiente del resto de residencial.

Para la consecución práctica de dichos objetivos, se consideración como más significativos los siguientes criterios generales, los cuales han dado lugar a la ordenación que aparece en el plano núm. 2, como ordenación propuesta:

- Relación con los dominios públicos existentes: En el punto B5 (Dominios) de la presente modificación puntual se han enumerado las afecciones que tiene que respetar

la bolsa de suelo con respecto a la Diputación Provincial de Jaén. En este punto son determinantes a la hora de ordenar los siguientes parámetros:

- Línea de dominio público, línea entre la cual y las infraestructuras existentes, es propiedad del órgano gestor propietario. Es el espacio de terreno comprendido entre la intersección de la explanación con el terreno natural y una línea separada a 3,00 m de ella medida en horizontal.

- Línea de edificación, línea paralela al arcén en el caso de la plataforma de la carretera, a partir de la cual se puede realizar edificación, 25 m.

- De lo anterior se deduce que entre las dos líneas anteriores no se puede realizar edificación, pero si se pueden realizar tanto viales, como dotaciones sin edificabilidad. Se proponen en esta zona espacios libres, cumpliendo en todo caso el artículo 4 del anexo al Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

- Situación de los espacios libres. Se considera como ya se ha comentado que estén lo más centrados posibles para que puedan dar servicio a todo el polígono.

- Drenaje del ámbito: Desde este punto de vista, la ordenación debe de ser tal que permita una relación fácil con el pequeña vaguada pluvial existente, y por otro lado y teniendo en cuenta la pendiente, ya detectada en la memoria justificativa, se puedan realizar los saneamientos con los tubos del menor diámetro posible.

Por otro lado se parte siempre de un saneamiento separativo. Por ello:

- Depuración de aguas residuales. La situación de la depuradora debe de permitir la perfecta traída del agua negra hasta ella y la correcta reintegración del agua al cauce, en lugar adecuado, siendo su posición a todos los efectos dentro del ámbito al recaer sobre la misma exclusión de edificabilidad que determina sobre la edificación de las naves el plan hidrológico. La situación de la misma debe de ser tal que minimice si son necesarios los bombeos hasta ella misma del caudal generado en el ámbito. En este caso toda el agua residual se conectará a la red existente. En nuestro caso se realizará una ampliación de la EDAR existente.

Por otro lado y ya dentro del ámbito se deben de considerar los siguientes criterios particulares:

- Tamaño de la parcela. En función de las determinaciones fijadas por el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia y con los propietarios de los terrenos y para dar cabida al mayor número posible de clientes del sector se decidió que existiese una importante oferta de tamaños distintos e parcelas, así se han considerado parcelas de un mínimo de 100 m<sup>2</sup> para las viviendas adosadas, 200 m<sup>2</sup> para las pareadas y 400 m<sup>2</sup> para las aisladas. La edificabilidad neta por parcela será similar a la existente en Entrecaminos siendo el resto de parámetros de diseño edificatorio el de los existentes del entorno.

- Situación de las dotaciones dentro de la bolsa de suelo: De la experiencia real de otros polígonos residenciales de este tamaño, extractamos la necesidad de que las dotaciones estén lo más centradas posibles para que cubran a todo la bolsa.

- Criterio de venta de parcelas. Teniendo en cuenta que la forma de la parcela determina su venta al influir directamente en la economía de la estructura, se decidió hacerlas rectangulares los más regulares posibles.

- Movilidad dentro del ámbito. Se facilita enormemente cumpliendo las siguientes determinaciones:

Pormenorizadamente deberán de cumplirse al menos los siguientes parámetros:

- Radios mínimos de giro de las manzanas 15 m.

- Consideración de la mayor cantidad posible de aparcamientos en batería y lo más cercano posible a las propias naves para hacerlos atractivos a los usuarios. Este criterio sugiere que se coloquen en el centro de las calles más importantes.

- Ancho mínimo de los carriles de las vías 3,00 m, de los aparcamientos 2,50 m y de las aceras 1,50 m. Las bermas entre calzadas de ser necesarias en las grandes vías serán de mínimo 3,00 m de ancho para que sean transitables por peatones y tengan además espacio para crear zonas verdes que la embellezcan.

No se consideraron, sin embargo, tan determinantes otro tipo de condicionantes, como las infraestructuras, ya que como se ha nombrado el terreno dispone en principio de casi todas ellas (Energía eléctrica, telefonía).

Todo lo aquí escrito servirá de referencia a la hora de la realización de los planes parciales que se realicen, los cuales, tendrán que tener en cuenta obligatoriamente la ordenación vinculante fijada y no necesariamente la propuesta. Se considera vinculante las conexiones a las redes viales existentes, y los equipamientos tanto públicos como privados.

En función de todo lo anterior y por expreso deseo de los propietarios de los terrenos se realizó una ordenación pormenorizada, que servirá de base para la edificabilidad fijada y para la realización del futuro Plan Parcial, la cual arroja los siguientes parámetros que se recogen en la presente FICHA URBANÍSTICA de esta MODIFICACIÓN PUNTUAL a SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup> SUELO	APROV. MEDIO UA/M <sup>2</sup> SUELO	APROV. OBJETIVO. HOMOGENEIZADO. UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10%CESIÓN UAs	EXCESO DE APROV. UAs		
123.264,00	0,3059	37.706,78	33.936,10	3.770,68	0,00		
COEF. DE EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROV. (V.P.O.) (UAs)	APROV. V.P.O. %		
0,30	12	148	63	11.312,03	30%		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIF.UNIF. AISLADA (%/ m <sup>2</sup> t)	EDIF.UNIF. ADOSADA/PAREADA (%/ m <sup>2</sup> t)	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (%/ m <sup>2</sup> t)	EDIFICABILIDAD DOCENTE. (%/m <sup>2</sup> t)	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (%/m <sup>2</sup> t)		
23.460,58	8,69	54,75	0,00	36,56	0		
	3.214,10	20.246,49	0,00	13.518,62	0,00		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL). ART 17 DE LA L.O.U.A.				ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> s)		
				8.400	2.815		
La zona grafiada en este sector como S.L.-ZV (sistema local de zonas verdes) corresponde a los sistemas locales de obligado cumplimiento establecidos por el Art. 17 de la LOUA y que el propio PGOU señala como vinculante en el ámbito propuesto. La modificación puntual propone la modificación de trazado de la vía pecuaria Cañada Real de los Llanos de Arón en una superficie aproximada de 132,29 m <sup>2</sup> , dicha modificación se hará según DECRETO 155/1998, DE 21 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA (BOJA 87/1998, de 4 de agosto). En particular en lo referido a los artículos 39 al 42. el propietario de los terrenos pondrá los terrenos necesarios según el plano nº 7 a disposición. Dichos terrenos se clasificarán con Suelo No Urbanizable de Especial protección por legislación específica según artículo 39.2 del citado decreto. La Ordenación Pormenorizada incluida en los planos es indicativa. El Plan Parcial resolverá las condiciones establecidas en el Informe de Aguas e integrará en el ámbito la línea eléctrica que lo atraviesa.							
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)	46.827,69	VIARIO INTERIOR APROXIMADO (m <sup>2</sup> s)			31.330,90		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		Cesión de 40.000 m <sup>2</sup> s de suelo al Excmo. Ayuntamiento de La Guardia para la instalación de un educativo. 5.721 m <sup>2</sup> de suelo correspondientes a las parcelas 2 y 3 del polígono 5 que se adscriben como Sistemas Generales de Espacios Libres, en función de las medidas compensatorias de este desarrollo residencial.					
CÁLCULO TIPO DEL NÚMERO VIVIENDAS RESULTANTE SEGÚN M <sup>2</sup> DE TECHO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA							
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR (m <sup>2</sup> t)	0,00	M <sup>2</sup> T/VIV	VIV. LIBRE	160	Nº DE VIVIENDAS	VIV. LIBRE	0
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR (m <sup>2</sup> t)	15.249,38		VIV. LIBRE	180		VIV. LIBRE	85
EDIFICACIÓN V.P.O. (m <sup>2</sup> t)	8.211,20		V.P.O.	130		V.P.O.	63
TOTAL							148
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN:				COMPENSACIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: REPARCELACIÓN.				PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE			
USO GLOBAL:				RESIDENCIAL			

Superficie total de Suelo(m2s)	123.264	EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR (m2t/m2s)	0,30
<b>Sector Residencial</b>	<b>83.264</b>	<b>Sector Equipamiento Educativo</b>	<b>40.000</b>
Edificabilidad Residencial(m2t/m2s)	0,214	Edificabilidad Equipamiento Educativo Privado (m2t/m2s)	0,110
<b>Edificabilidad Residencial(m2t)</b>	<b>23.460,58</b>	<b>Edificabilidad de Equipamiento Privado(m2t)</b>	<b>13.518,62</b>
Edificabilidad Residencial Libre (m2t)	15.249,38		
Edificación Unifamiliar	15.249,38		
Edificación Plurifamiliar	0		
Edificabilidad VPO	8.211,20		
Número Máximo de viviendas	148		
Densidad máxima de viviendas(viv/ha)	12		
Zonas Verdes(m2s)	8.326		
Equipamientos(m2s)	2.815		

### 7.2. Ordenanzas de la edificación.

Como ya se ha comentado en el punto anterior las unifamiliares quedan definidas por su parcela mínima y la edificabilidad máxima, siendo la ordenanza la existente en el núcleo de Entrecaminos para esa tipología.

### 7.3. Condiciones de la urbanización.

#### Condiciones generales.

En las obras de urbanización se respetarán las siguientes condiciones generales de urbanización:

- El Plan Parcial y el consiguiente Proyecto de Urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.

- Como criterio de ordenación se deberá mantener 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.

- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.

- Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

- Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

- La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, siempre que sea técnicamente viable. Se deberá ejecutar con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas.

- No se admitirá el uso de fosa séptica o pozo negro, siendo obligatoria la conexión a la red general municipal de saneamiento.

- No se podrá realizar vertido no autorizado por el organismo de cuenca.

- Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructuras que se conectarán con los actualmente existentes en el núcleo urbano. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios.

- Los desmontes, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística y que eviten la erosión.

- En lo que se refiere a los escombros y restos de demolición de obra (RCD'S) de conformidad con lo establecido con 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.

- En el diseño de la red viaria se debe buscar la buena integración paisajística de la misma y se procurará reducción del movimiento de tierras, animando a adaptar las vías a la topografía, debiendo el proyectista tratar de conjugar ambas exigencias pero sin que ello comprometa la mejor orientación de los futuros edificios.

- El sistema de calles se jerarquizará, de forma que garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. El viario para tráfico rodado no superará el 12% de pendiente. Todo ello, si se quiere diseñar un barrio habitable especialmente para los peatones y ciclistas.

- Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

#### Calidad acústica.

A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluye la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por ello, la regulación de las áreas de sensibilidad acústica, debe introducirse en el documento de modificación de planeamiento y se incluye el plano que las delimita entre los planos de ordenación del documento.

Como disposición adicional, se añade lo siguiente:

«De conformidad con lo establecido por la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (BOJA núm. 24, de 6 de febrero) la zonificación acústica para todo el municipio deberá estar realizada antes del 24 de octubre de 2012.»

#### Contaminación lumínica.

En el desarrollo de la presente modificación se tendrán en consideración, para la instalación de luminarias exteriores y de cara a la protección del cielo nocturno, lo previsto en el mencionado Decreto 357/2010.

Como disposición adicional, se añade lo siguiente:

Habiendo sido declaradas las zonas E1 y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica en Resolución de 25 de enero de 2012 de la Dirección General de Cambio Climático y Medio ambiente Urbano (BOJA núm. 30 de 14 de febrero), el Ayuntamiento deberá presentar la propuesta de zonificación de áreas lumínicas conforme a lo previsto en el artículo 28 del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por Decreto 6/2012.

#### Espacios libres.

Como criterios generales en el diseño de las zonas verdes, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófito mediterránea.

- Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.

- Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

- Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

- Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona, con buen estado sanitario.

- Se recomienda en su diseño seguir las prescripciones contempladas en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.

Integración paisajística.

- En los proyectos de edificación y urbanización, se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, 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.

- Los proyectos de edificaciones e infraestructuras así como la ejecución de las obras deberán realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos sean acordes con el paisaje del entorno.

- No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

- El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

Fase de funcionamiento.

- No se podrán otorgar las licencias de primera ocupación en tanto las edificaciones no tengan abastecimiento de agua apto para el consumo humano y conexión a la red de saneamiento de la zona residencial. Y se ejecute la ampliación de la depuradora.

- Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos contaminados, o cualquiera que la sustituya.

- Toda actividad o actuación que pretenda instalarse, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (o cualquiera que la sustituya), deberá ser sometida al instrumento de prevención y control ambiental correspondiente.

- Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

- Las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos deberán de presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán de autorizarse. Todo ello según la legislación vigente.

- Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, según el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, están obligados a remitir a la consejería con competencias en medio ambiente, en un plazo de dos años un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad, con el alcance y contenido mínimo que se recoge en el Anexo II.

#### 8. Gestión y ejecución urbanística.

Según los artículos 107 y 108 de la LOUA:

##### Artículo 107. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

##### Artículo 108. Elección del sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

2. No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

El sistema de actuación para llevar a cabo la ordenación del Polígono, que se fija y se contempla en este instrumento de planeamiento será el de COMPENSACIÓN.

#### 9. Agentes inversores.

El sistema de adquisición es el Convenio existente entre el Ayuntamiento y los promotores, siendo éstos los agentes inversores en el desarrollo de este sector.

#### 10. Plazos de ejecución.

##### 10.1. Plazos de ejecución para la realización del Plan Parcial.

Los propietarios tendrán seis meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual para la realización del Plan Parcial.

##### 10.2. Plazos de ejecución del sector.

Una vez finalizado el proceso urbanizador el sector se desarrollará de forma que se ejecute de manera inmediata el equipamiento educativo. A partir de su implantación se desarrollarán las viviendas propuestas en esta Modificación, con una estimación de ejecución del 50% de las viviendas los primeros 4 años, respondiendo a la demanda que se producirá por la implantación de dicho equipamiento y el resto de las viviendas se desarrollarán en los siguientes 8 años.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 7292.

Jaén, 12 de abril de 2017.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.