

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 6 de julio de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo y de la Normativa Urbanística de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Jimena de la Frontera SUO Viña Rodrigo (Cádiz).

Expte.: TIP/2011/207683.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Acuerdo de 30 de enero de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Jimena de la Frontera para la creación de un suelo urbanizable ordenado residencial en la zona de Viña Rodrigo en la Barriada de los Ángeles, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el dispositivo segundo del acuerdo. Dicho acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 44, de 2 de marzo de 2007.

Segundo. Conforme establece el artículo 41.2 de la LOUA, con fecha 16 de febrero de 2007, y con el número de registro 1801, se procede a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Con fecha de 7 de septiembre de 2007, tras las subsanación de las referidas deficiencias, se ha procedido a practicar asiento de anotación accesoria de cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) 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, así como el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Segundo. El artículo 41.1. de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán

en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

D I S P O N G O

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Acuerdo de 30 de enero de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Jimena de la Frontera para la creación de un suelo urbanizable ordenado residencial en la zona de Viña Rodrigo en la Barriada de Los Ángeles como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Cádiz, 6 de julio de 2021. La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

ANEXO I

«ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 30 DE ENERO DE 2007

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes a la Modificación Puntual del PGOU de Jimena de la Frontera para la creación de un suelo urbanizable ordenado residencial en la zona de Viña Rodrigo en la Barriada de Los Ángeles, tramitado por dicho Ayuntamiento, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 24 de octubre de 2006; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha de 29 de enero de 2007, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero de 2007), la Comisión, por unanimidad,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Jimena de la Frontera para la creación de un suelo urbanizable ordenado residencial en la zona de Viña Rodrigo en la Barriada de Los Ángeles, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 28 de diciembre de 2006, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el dispositivo segundo de esta resolución, quedando su registro y publicación supeditado al cumplimiento de la misma, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. No obstante y previo al diligenciado del documento por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Jimena de la Frontera deberá introducir al mismo la subsanación siguiente:

El nuevo documento aprobado provisionalmente en fecha 28 de diciembre de 2006, sigue proponiendo un máximo de 198 viviendas, con una densidad de 60 viv/ha, lo cual parece excesivo considerando el resto de sectores residenciales, que como ya quedaba señalado en el informe del Servicio de Urbanismo de fecha 22 de noviembre de 2006, presentan una densidad que oscila entre 32 y 50 viv/ha e incumpliendo el art. 17.1 de la LOUA, en el que se refleja que "la densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico(..). Por lo tanto deberá reducirse la densidad de viviendas para hacerla más adecuada a las características del entorno, tal y como se establece en el Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de 29 de enero de 2006.

Tercero. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Jimena de la Frontera y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»

ANEXO II

«DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. ÁREA DE PLANEAMIENTO.

El Sector ocupa una superficie de treinta y tres mil cuarenta metros cuadrados, y está situado al margen Oeste de la carretera A-369 que une los núcleos poblacionales de San Roque y Ronda, y se encuentra justo a la entrada y paso por la Estación de Jimena, y en dirección Norte.

Su forma es regular, aproximadamente doscientos metros de largo por ciento setenta de ancho, y sus límites vienen impuestos por la delimitación de Suelo Urbanizable que propone el PGOU de Jimena de la Frontera, que intenta a través de la vía principal propuesta, delimitar todos los suelos objeto de clasificación. Además su situación viene delimitada por viales y el núcleo urbano de Estación de Jimena, aprobado en las NNSS de 1984, y otros núcleos preexistentes existentes en la zona.

3.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA.

3.2.1. CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

Según se indica a lo largo de este documento, la presente Modificación del Planeamiento General vigente de Jimena de la Frontera (Normas Subsidiarias de 1984), pretende clasificar como Suelo urbanizable Ordenado 3,304 ha actualmente clasificadas

como suelo no urbanizable común por el instrumento de la Ordenación urbanística Municipal.

Cabe decir que estos suelos se encuentran libres de cualquier tipo de protección, y que se encuentran clasificados como Urbanizable dentro del documento de revisión (nuevo PGOU de Jimena) que se encuentra actualmente en tramitación (Aprobado inicialmente).

3.2.2. SECTORIZACIÓN.

Para el suelo urbanizable propuesto, integrado por los elementos más idóneos, debido a su continuidad con núcleos urbanas existentes, y a la red de infraestructuras creada recientemente, para absorber parte de la demanda existente en la zona, la Modificación delimita un único sector.

La delimitación se lleva a cabo de modo que los terrenos incluidos dentro del Sector tengan características homogéneas y su perímetro corresponda básicamente a Sistemas Generales (A-369), o elementos estructurales, como viales existentes o núcleos urbanos, además de la nueva vía estructurante del territorio Carretera de los Ángeles.

3.2.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El aprovechamiento urbanístico es un concepto integrado por cuatro elementos: Uso, tipología edificatoria, e Intensidad de uso.

Dentro de la Ordenación Estructural la Modificación establece las siguientes determinaciones para dichos elementos:

SUPERFICIE: 33.040 m².

USO GLOBAL: Residencial.

TIPOLOGÍA: Residencial: Unifamiliar adosada y Plurifamiliar.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL: Residencial 0,55 m²/m².

DENSIDAD MÁXIMA: 53 viviendas/ha.

3.2.4. APROVECHAMIENTO MEDIO.

Para la totalidad del suelo urbanizable propuesto, dentro de la ordenación estructural, la Modificación delimita una única área de reparto, comprensiva un Sector completo. Con esta delimitación no se incumple el artículo 60 de la LOUA sobre las diferencias entre áreas de reparto, dado que el planeamiento vigente no contempló estos ámbitos de gestión.

Siguiendo el artículo 60, sección a, en el suelo urbanizable ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total del sector, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos. En este caso:

Aprovechamiento medio= $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3.2.5. DETERMINACIONES EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN TERRITORIAL.

3.2.5.1. VALORACIÓN DEL IMPACTO GLOBAL DE LA ORDENACIÓN.

Del análisis de la matriz se deduce que las principales acciones impactantes son el desbroce, los movimientos de tierra y los movimientos de maquinaria y la ocupación del suelo. Los factores del medio que reciben los impactos negativos más importantes son la hidrología de los suelos, la vegetación y la fauna.

Durante la fase previa de la modificación del régimen del suelo, lo más destacable es la generación de empleo para la elaboración de los proyectos de urbanización.

Por la suma del impacto producido sobre los distintos factores que componen cada medio se obtiene el impacto sobre éste. Por último la suma de los impactos producidos sobre los distintos medios permite obtener el Valor del Impacto Global del proyecto.

En el presente caso, los valores obtenidos al aplicar el método de análisis a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales referida a este sector de VIÑA RODRIGO dan como resultado un Impacto Global del proyecto de 67,10.

Para determinar la importancia de dicho valor se emplea una escala numérica, que determina la viabilidad medioambiental del proyecto, y la necesidad o no de aplicar medidas correctoras. Seguidamente se muestra la escala empleada:

VALOR DEL IMPACTO	CALIFICACIÓN	MEDIDAS CORRECTORAS
de 1000 a 800	Impacto crítico	Imprescindibles: Máximo rigor
de 800 a 500	Impacto severo	Necesarias: Muy rigurosas
de 500 a 200	Impacto medio	Necesarias
de 200 a 50	Impacto moderado	Convenientes
de 50 a 0	Compatible	Innecesarias

Analizando la escala anterior, se deduce que el Proyecto objeto del presente estudio de Impacto Ambiental produce un IMPACTO MODERADO con el Medio Ambiente. Ésto se debe a que la zona objeto de estudio se encuentra colindante a núcleo urbano y que sufre una fuerte antropización.

Según la tabla anterior y el resultado obtenido las medidas correctoras serían convenientes, por lo se propondrán una serie de medidas con objeto de mejorar aún más el desarrollo del proyecto.

3.2.5.2. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y DEL PATRIMONIO NATURAL-CULTURAL.

1. La superficie localizada más al norte, que se corresponde con uso forestal, destaca por la presencia de alcornoques, acebuches y quejigos de gran tamaño, estos últimos de interés especial según catálogo de la Ley 8/2003, de la Flora y Fauna Silvestres. Es por ello por lo que esta zona se respetará en su emplazamiento original, integrándose en el sistema de espacios libres.

2. Existen ejemplares aislados, fundamentalmente acebuches y encinas, que presentan buen estado de conservación y porte. Es por ello por lo que se debería prever el diseño de las zonas verdes en la parte donde está la vegetación arbórea desarrollada. En caso de no poder permanecer en su lugar de origen, serán trasplantados a zonas verdes locales más cercanas al emplazamiento original.

3.2.5.3. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Medidas generales.

1. Las medidas protectoras y correctoras que deben incorporarse en el proyecto de urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo proyecto de Mejoras. Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de Condiciones Técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

2. El Proyecto de Urbanización tendrá que contener un Plan de Gestión y Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de de las obras o por actuaciones complementarias a éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona; conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada;

eliminación de los restos de obra, especialmente en los bordes del núcleo urbano y de la carretera.

3. El tráfico de maquinaria pesada que se va a producir en la fase de construcción, ha de planificarse contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico, limitando a su vez la velocidad máxima a fin de minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

4. En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización o de implantación de actividades, se paralizará de inmediato las obras, poniéndolo en conocimiento de los Organismos Administrativos competentes en la materia, para los efectos oportunos, tal como se recoge en el artículo 50.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. El diseño de las zonas verdes y los espacios que las forman han de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en el sistema de riego. Los proyectos de ejecución de Zonas Verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas.

Referente al saneamiento y abastecimiento.

1. Cualquier vertido de aguas residuales ha de efectuarse a la red general de saneamiento proyectada. En todo caso, se prohíbe cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a cauce público.

2. La infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales, mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hidráulicos suficientes.

3. Las redes de abastecimiento y saneamiento se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las áreas urbanizables o actuaciones programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite la sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas de escorrentías.

4. La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm entre las generatrices más próximas, siempre que no existe peligro de contaminación. Además, ambas redes han de instalarse en zanjas diferentes.

5. El sistema de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a Estación Depuradora.

6. Se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos especificando, a ser posible, los consumos según los diferentes usos que se contemplan.

7. Se deberá garantizar, antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar, la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

8. Atendiendo a las características de las redes de abastecimiento de agua a las diferentes actuaciones de planeamiento previstas, se ha de dotar al mismo de los sistemas que garanticen permanentemente la presión y caudal mínimos en la red contra incendios y la suficiente autonomía exigible.

Referente a residuos sólidos.

1. Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generan durante las fases de construcción y funcionamiento de las diferentes actuaciones de planeamiento mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Por ellos, entre otras medidas, los diferentes promotores obligatoriamente tendrán que poner a disposición de la empresa Urbaser, S.A., al tener transferidas las competencias

por el Ayuntamiento, los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de los residuos sólidos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que, en cada caso, correspondan, tal como las previstas en la Ley 10/98, de 21 de abril, sobre Residuos; en la Ley 11/97, de 24 de abril, sobre Envases y Residuos de Envases, en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental Andaluza, y el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases del proyecto (uno o varios) debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuo.

3. Control de vertido y emisiones fortuitas, dedicando especial atención a:

- Control de cambios de aceite de la maquinaria.
- Control de la situación de los vehículos utilizados en la construcción que, en cualquier caso, tendrán sus ITV's vigentes.
- Control de las emisiones de polvo en las épocas y momentos que sea necesario mediante riego o cualquier otra técnica.

4. Los instrumentos de desarrollo de planeamiento deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos durante a fase de construcción y funcionamiento. Para ellos se vigilará que los residuos sólidos urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán sometidos a procesos de aprovechamiento y reciclado siempre que sea posible. Caso que ésto no sea posible serán conducidos a vertederos controlados y legalizados. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el pliego de condiciones técnicas o documento análogo para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

Referente al suelo.

1. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores.

2. Las obras de infraestructuras 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.

3. Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de los nuevos suelos urbanos y urbanizables, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en los mismos.

4. Se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios verdes del nuevo suelo urbano.

Referente al tratamiento paisajístico.

1. Por todo el sector se deberá instalar papeleras en los trazados lineales de los viales y en las zonas de descanso.

2. Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

3. Al objeto de minimizar los impactos sobre la topografía existente, deberá minimizarse el volumen de movimiento de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales, adaptándose en lo posible a las curvas de nivel del terreno.

Medidas protectoras y correctoras adicionales.

1. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo en zona de dominio público hidráulico. O en la zona de Policía de Cauces, se realizará tras la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur.

2. Se garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la finca. Se adoptará las medidas constructivas necesarias para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentías y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante la época de lluvias.

3. Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la ausencia de afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por maquinaria pesada (aceites, combustibles, etc.). Para ello todas las actividades que entrañen riesgo, tales como cambios de lubricantes, reparaciones, abastecimiento de carburantes, etc, deberán realizarse en parques de maquinaria habilitados al efecto, y en caso de producirse vertidos accidentales, se procederá a su rápida limpieza, mediante retiradas del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Asimismo deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares precedentes de las obras de fábrica, tales como desencofrantes, restos de asfaltos, restos de pinturas, disolventes, etc., impidiendo que éstos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Los residuos de este tipo serán recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por un gestor autorizado.

4. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en aguas.

5. El Ayuntamiento de Jimena de la Frontera deberá asumir implícitamente la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

6. Las condiciones de ordenación del sector deberán garantizar, mediante un diseño adecuado de las rotondas y carriles de servicio necesarios, la fluidez del tráfico de la urbanización.

7. Los espacios libres se diseñarán dando especial preferencia al empleo de especies arbóreas y arbustivas autóctonas sobre el uso de especies de carácter ornamental.

8. La implantación de actividades queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención Ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Prevención Ambiental.

3.3. ORDENANZAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

3.3.1. GENERALIDADES.

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afección legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta ley, tal y como resulten precisados por los instrumentos de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de la cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo,

cultural y social y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertenecientes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

3.3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.3.2.1. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO. NORMAS PARTICULARES.

FIJACIÓN DE RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN. Este sistema de espacios libres constituye la reserva de terreno para parques y jardines públicos, de recreo y expansión, zonas deportivas, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. Esta reserva no es inferior al 10% de la superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y se establecen con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos. Estos suelos, así como las edificaciones que se prevean en él, tienen destino público.

Se computarán como jardines públicos aquellas superficies no inferiores a 1.000 m² en el que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro mínimo. Poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tienen garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Por lo tanto, siendo el área del sector de 33.040,17 m², se establece un mínimo de reserva para sistemas locales de espacios libres, aquellos que cumpliendo toda condición anterior suman la cantidad de 3.304,02 m². La Ordenación Propuesta desarrolla el Sistema Local mediante la manzana 01 con una superficie total de 3.304,21 m² de destino público.

ARTÍCULO 2. USO. Queda determinado en el sistema local para uso de espacios verdes.

ARTÍCULO 3. EDIFICABILIDAD. La edificabilidad asignada a esta manzana es nula a efectos de cómputo aunque se permiten construcciones bajo un módulo total de 0,025 m² de techo por cada m² de suelo con cualquier uso público al servicio del espacio libre o de carácter recreativo de una planta de altura (kioscos de música, pequeños bares, auditorio al aire libre, o pequeñas construcciones para albergar instalaciones) siempre que se construya con materiales de estructura ligera y de manera que no aparezcan edificaciones con unas dimensiones que desvirtúen la funcionalidad del espacio libre. Se realizará para ello un proyecto único bajo la aprobación del equipo técnico del municipio.

ARTÍCULO 4. PARCELACIONES. No se admiten parcelaciones sobre la manzana original.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES.

ARTÍCULO 5. DEFINICIÓN. Se fija una reserva mínima para centros docentes y culturales en 2.000 m² de suelo, correspondientes a dos módulos de preescolar. Se fija

una reserva mínima de metros construidos para servicios de interés público y social en 396,47 metros construidos, donde se propone equipamiento social.

ARTÍCULO 6. USO. Manzana 02 de 2.102,13 m² como dotacional público de suelo de uso cultural y docente. Manzana 03 con 343,36 m² de superficie de suelo público como dotacional público social.

ARTÍCULO 7. EDIFICABILIDAD. Manzana 02 edificabilidad no lucrativa de 1.156,17 m² de techo. Manzana 03 edificabilidad no lucrativa de 412,03 m² de techo. Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

ARTÍCULO 8. PARCELACIONES. No se admiten parcelaciones sobre la manzana original.

ARTÍCULO 9. OCUPACIÓN MÁXIMA. Sobre la rasante el 60% para las manzanas 02 y el 100% para la manzana 03. Bajo rasante 100% para todas las manzanas.

ARTÍCULO 10. ALINEACIONES. Manzanas 02 y 03 alineación a linderos y a vial.

ARTÍCULO 11. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS. Se define una separación mínima entre edificios de ocho (8) metros para la manzana 02.

ARTÍCULO 12. ALTURAS PERMITIDAS. La altura máxima permitida es de dos (2) plantas y de 4,80 m a cara superior del último forjado para las manzanas 02 y 03. Sobre esta altura máxima sólo se admiten construcciones según el PGOU.

ARTÍCULO 13. SÓTANOS. En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos, garajes, usos no residenciales complementarios del principal. En el espacio que se define desde los linderos a la alineación de la edificación debe de terminarse a cota con el vial. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno veinte metros (1,20 m).

ARTÍCULO 14. SALIENTES Y VUELOS. Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a cero cuarenta metros (0,40 m).

ARTÍCULO 15. AJARDINAMIENTO. Se realizará proyecto de ajardinamiento en la manzana 02.

Reserva de suelo para aparcamientos.

Se define en la ordenación un número de plazas de aparcamiento de 166 plazas en vial. De éstas, 7 plazas estarán destinadas a usos de minusválidos. Además se otorgará edificabilidad no computable al subsuelo de las manzanas, incluidas las de espacios libres, consistente en dos plantas de profundidad según especificaciones para cada manzana para la construcción de edificios destinados a aparcamientos, con lo que este tipo de construcción queda permitido.

FIJACIÓN DE RESERVAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO Y ADOSADO.

ARTÍCULO 16. DEFINICIÓN. Con una superficie bruta de 6.515,17 m² de suelo se asigna una edificabilidad lucrativa total de 5.239,31 m² de techo para 51 viviendas. Comprende las manzanas 04, 05 y 06. Todo el ámbito es de destino privado con renta libre sobre las viviendas. Se incorporan en las manzanas una cantidad total de 51 aparcamientos para la totalidad del ámbito. Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

ARTÍCULO 17. USO. El uso para las manzanas 04, 05 y 06 es el residencial con destino privado y renta libre. La tipología a desarrollar en estas manzanas es la unifamiliar entre medianeras o adosada en las manzanas 04, 05 y 06.

ARTÍCULO 18. EDIFICABILIDAD. Se definen los siguientes coeficientes de edificabilidad: 0,5257 m²/m² para la manzana 04; 0,8254 para la manzana 05 y 0,8247 m²/m² para la manzana 06. Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

ARTÍCULO 19. NÚMERO DE VIVIENDAS. Se definen el siguiente número de viviendas para cada manzana: Una (1) en la manzana 04; veintiséis (26) en la manzana 05 y veinticuatro (24) en la manzana 06.

ARTÍCULO 20. PARCELACIONES. Se define la parcela mínima de 455,17 m² para la manzana 04 y de 120 m² para las manzanas 05 y 06. Lindero frontal mínimo de seis (6) metros.

ARTÍCULO 21. OCUPACIÓN MÁXIMA. Sobre rasante 60% para las manzanas 04, 05 y 06. Bajo rasante 100% en todas las manzanas.

ARTÍCULO 22. ALINEACIONES. La edificación entre medianeras tendrá un retranqueo máximo de 5,00 m del lindero frontal a vial.

ARTÍCULO 23. ALTURAS PERMITIDAS. La altura máxima permitida es de dos (2) plantas y de 7,50 m a la cara superior del último forjado para todas las manzanas. Sobre esta altura máxima sólo se admite construcciones según el PGOU.

ARTÍCULO 24. SÓTANOS. En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos, garajes, usos no residenciales complementarios del principal. En el espacio que se define desde los linderos a la alineación de la edificación debe de terminarse a cota con el vial. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta metros (1,40 m).

ARTÍCULO 25. SALIENTES Y VUELOS. Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a cero cuarenta metros (0,40 m).

ARTÍCULO 26. APARCAMIENTOS. Se deben incluir en el interior de las manzanas las siguientes plazas de aparcamientos como mínimo: una (1) en la manzana 04; veintiséis (26) en la manzana 05 y veinticuatro (24) en la manzana 06.

FIJACIÓN DE RESERVAS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE MANZANA ABIERTA. VIVIENDA PROTEGIDA.

ARTÍCULO 27. DEFINICIÓN. Los criterios que deben seguirse en este ámbito son: Se pretende la formalización de unas manzanas que, debido a su bajo coeficiente de ocupación permiten la creación en su interior de unos espacios de esparcimiento, que deben estar ajardinados convenientemente, para el disfrute privado de sus propietarios. Con una superficie bruta para la totalidad del ámbito de 7.031,45 m² de suelo privado se destina en ellos una edificabilidad lucrativa de 12.933,99 m² de techo para 124 viviendas. Comprende las manzanas 07 y 08. Todo el ámbito es de destino privado. De ellas 52 viviendas se desarrollan bajo algún régimen de protección pública localizándose en la manzana 07, el resto tiene carácter de libre. Cada manzana se desarrolla con el correspondiente proyecto de edificación.

ARTÍCULO 28. USO. El uso para las manzanas 07 y 08 es el residencial con destino privado y renta libre para la manzana 08, y con destino privado y con algún grado de protección pública para la manzana 07. La tipología a desarrollar será para viviendas en bloque plurifamiliar en manzana abierta. Como uso compatible se establece el servicio terciario.

ARTÍCULO 29. EDIFICABILIDAD. Se define un coeficiente de edificabilidad de 1,8570 m²/m², en la manzana 07 y de 1,8268 m²/m² para la manzana 08.

Se asigna edificabilidad no computable al subsuelo, resultante de la superficie de la manzana por dos plantas de profundidad.

ARTÍCULO 30. NÚMERO DE VIVIENDAS. Se definen el siguiente número de viviendas para cada manzana: cincuenta y dos (52) en la manzana 07 de protección pública y setenta y dos (72) en la manzana 08 de renta libre.

ARTÍCULO 31. PARCELACIONES. Se define la parcela mínima de 1.467,93 m² para la manzana 07, parcela mínima de 4.095,59 m² para la manzana 08.

ARTÍCULO 32. OCUPACIÓN MÁXIMA. Sobre rasante 60% para las manzanas 07 y 08. Bajo rasante 100% en todas las manzanas.

ARTÍCULO 33. ALINEACIONES. Alineación a lindero.

ARTÍCULO 34. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS. Se define una separación mínima entre edificios de ocho (8) metros para todas las manzanas.

ARTÍCULO 35. ALTURAS PERMITIDAS. La altura máxima permitida es de tres (3) plantas y de 10,50 m a la cara superior del último forjado para todas las manzanas. Sobre esta altura máxima sólo se admite construcciones según el PGOU.

ARTÍCULO 36. SÓTANOS. En los sótanos podrán establecerse las instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos, garajes, usos no residenciales complementarios del principal. Bajo edificación la cara superior del sótano no podrá tener una cota superior a uno cuarenta metros (1,40 m).

ARTÍCULO 37. SALIENTES Y VUELOS. Los vuelos sobre la alineación de la edificación no serán mayores a cero ochenta metros (0,80 m).

ARTÍCULO 38. AJARDINAMIENTO. Se realizará el preceptivo proyecto de ajardinamiento en el espacio no ocupado por la edificación.

ARTÍCULO 39. APARCAMIENTOS. Se deben incluir en el interior de las manzanas las siguientes plazas de aparcamientos como mínimo: cincuenta y dos (52) en la manzana 07; setenta y dos (72) en la manzana 08.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.3.2.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

DEFINICIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad. Saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del Proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que definan, sobre la base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

A efecto de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes separativas de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Galería de servicios.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalizaciones y marcas.

Son proyectos Generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un sector de suelo urbanizable, o de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se consideran parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecte para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98.3 de la LOUA y en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/1000 en el que se fije claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar. La situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan General, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamiento de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de las obras detallado en el que se fije tanto el plazo final de los parciales de las distintas fases si las hubiere.

c) La exigencia de buenas prácticas durante la ejecución de las obras de urbanización que se efectúe en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación, y que serán las siguientes:

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de urbanización deberá aplicarse las siguientes medidas:

Cuando existan movimientos de tierra se realizará riegos periódicos para evitar polvo.

La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.

Los residuos de obra serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.

Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se trasplantarán, siempre que sea técnicamente factible, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure la supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

En los proyectos originales y en los parciales que comprendan más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 99 de la LOUA. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Transcurrido el plazo de tres meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en el caso de las multas que pudieran ser impuestas. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración así como la Recepción Definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de Proyecto de urbanización o Proyecto de Obra, visado y suscrito por técnico competente ajustado a las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70. A tal fin, se exigirá que el Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras incluya la documentación de conformidad técnica y localización de los puntos de conexión con la red exterior, otorgada por la compañía propietaria del servicio.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince días su intención de iniciarlas, se fijará día par la firma del Acta de Comprobación del Replanteo. El Plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

3.3.2.3. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES.

TRAZADO DE LAS VÍAS.

Este apartado recoge también el señalamiento de alineaciones y rasantes así como los enlaces con la red principal.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. Se define la red viaria como aquella que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, de los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento y guarda de estos vehículos.

A efectos de aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

- Viario principal. Su función principal es completar el mallado de la red principal del municipio, conectando entre sí vías importantes y dando acceso al sistema de menor rango.

- Viario secundario. Cuya función principal es canalizar el tránsito hasta las actividades. En la ordenación se califica en esta jerarquía al resto de las vías.

- Sendas públicas. Serán las que se realicen para recorrer espacios libres, ya sean de ámbito general o local.

- Estacionamientos en la vía pública. Artículo 7 del anexo del Reglamento de Planeamiento: del total de plazas de aparcamiento previstas, se reservará un 2% como mínimo para usuarios minusválidos. Solo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria un mínimo de 50% del número total de plazas de aparcamientos de 166 plazas en vial. De éstas, 7 plazas serán destinadas a usos de minusválidos.

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS VÍAS.

Viario Principal. Sección principal proveniente del PGOU. Su ancho entre alineaciones opuestas no será inferior a 16,30m. Dispondrá de aparcamiento y arbolado en as dos aceras. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50m cada una.

Viario Secundario. El ancho mínimo entre alineaciones opuestas no será inferior a 8,00 m. Dispondrá de arbolado en las dos. El ancho mínimo de aceras será de 1,20 m cada una.

Sendas públicas. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima de cero con cinco por ciento (0,50%) para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse. Previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores las 0,50% cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al 8% cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte centímetros (1,20 m) de longitud mínima, pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuella de treinta centímetros (0,30 m).

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas. En este caso podrá disponerse de acera con peldaños de huella mínima de treinta y cinco centímetros (0,35 m), contrahuella mínima de dieciséis centímetros (0,16 m), en un número máximo de diez peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte centímetros (1,20 m).

Las escaleras con una anchura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (1,50 m) se acompañarán de alineaciones de árboles.

Estacionamientos en la Vía Pública. Artículo 7 del anexo del reglamento de Planeamiento. La dotación de aparcamiento correspondiente a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberán cumplir las siguientes condiciones: la plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m². Las plazas de minusválidos tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m por 4,50 m.

Entre plazas de aparcamiento se plantará árboles que, además de aportar sombra, disciplinen la posición de los vehículos.

3.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELÉFONOS.

3.4.1. SERVICIO DE ABASTECIMIENTO.

La red de abastecimiento partirá de la red existente conectando en varios puntos de la misma, para configurar los diferentes anillos que asegurarán el abastecimiento independiente por calle, ya que se instalarán válvulas de corte de los diámetros correspondientes en los extremos de la línea que abastece a la calle. El material previsto para la red general de abastecimiento de agua es PVC, para una presión de 10 bar.

Se colocará armario homologado por el Ayuntamiento para cada núcleo de viviendas, los picajes a la red para acometer a las viviendas se realizarán cada dos en caso de tipologías unifamiliares e individualmente para bloques de viviendas.

La generatriz superior de la tubería de red estará enterrada a una profundidad mínima de 1,00 m bajo rasante. Se dispone de hidrantes de columna seca con dos bocas

laterales de 70 mm y una central de 100 mm cada 200 m como máximo. El hidrante estará homologado por las normas UNE. Cada hidrante dispondrá de una válvula de corte de 100 mm de diámetro.

El riego se efectuará mediante bocas de riego alimentadas de la red general de abastecimiento de agua, con su correspondiente válvula de corte, dispuestas cada 40m, Estarán situada en la acera.

Las zonas verdes estarán dotadas de instalaciones de riego, alumbrado público y mobiliario urbano, ajardinando las zonas correspondientes, según normativa municipal.

3.4.2. SERVICIO DE SANEAMIENTO.

La red propuesta es de tipo separativo.

RED DE FECALES.

El material utilizado para el desarrollo de la red será tubo anillado de polietileno, homologado por normas UNE. Intercalando pozos de registro en derivaciones y cambios de dirección.

Se diseñará un sistema para la limpieza de dicha red de aguas fecales que garantice, de forma automática, el baldeo interior del tubo, evitando olores y satinando la mencionada red.

RED DE PLUVIALES.

Se utilizará tubería de polipropileno anillado de doble pared, para diámetros superiores a DN300 y de PVC para diámetros inferiores, evitando el uso de tuberías de fibrocemento.

Las acometidas a viviendas o bloques se realizará mediante pozos registrables, derivando de la red principal.

Los imbornales para la recogida de aguas pluviales serán sifónicos, para evitar olores, conectados directamente a los pozos de saneamiento.

En el trazado de los viales se impone una pendiente mínima del 0,50% para la recogida de aguas pluviales en los correspondientes imbornales.

3.4.3. SERVICIO DE ELECTRICIDAD. MEDIA TENSIÓN. BAJA TENSIÓN.

La red se predimensionará aplicando la NTE-IER y el MIEBT, prestando especial atención a la instrucción 01031 para la aplicación de coeficientes de simultaneidad. Se considera una electrificación de tipo básico para viviendas en bloque y electrificación elevada para viviendas unifamiliares; asimismo se ha previsto una dotación de garaje para las viviendas en bloque aplicando potencias de 200 w/m² de garaje (por considerar los garajes con ventilación forzada), para las zonas dotacionales (administrativas, guardería, sanitaria) observamos potencias de 100 w/m²; consideramos 150 kW para alumbrado de viales y la posibilidad de alimentar una sala de bombas para aguas pluviales.

La energía eléctrica se atenderá a las normas establecidas por la compañía suministradora, en lo referente a secciones tipo, zanjas y calidad de los materiales.

Se canalizarán todas la redes existentes entubándolas y haciéndolas parte de la nueva red.

3.4.4. SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado de las vías públicas se realizará mediante luminarias aprobadas por el Ayuntamiento, situadas cada 15/20 con una altura de báculo de 4,00 m en calles secundarias, mientras que en los ejes principales se realizará con luminarias de báculo de 8,00 m de altura, situadas en una de las aceras.

Para el diseño y cálculo del sistema se ha tenido en cuenta que la iluminación media será de 15 lux en viales principales y 10 lux en calles núcleo urbano. Esta iluminación se conseguirá con lámparas de vapor de sodio de alta presión de 200 w y 250 w.

Se prevé un cuadro de mando y control de alumbrado para todo el sistema, colocado en el exterior del centro de transformación, mandado por célula crepuscular.

3.4.5. SERVICIO DE TELEFONÍA.

El trazado de las red de telefonía se realizará contiguo a una zona ya cableada por la CTNE por lo que se acomete a dicha red en arquetas tipo DF ya previstas para dicha ampliación en calles existentes.

La instalación se diseña en anillo una serie de arquetas tipo DF para la conexión de la red general con cuatro tubos de diámetro 63 para los viales.

Todos los tubos deberán llevar guías de alambre cincado, según normas de la compañía. Para acometer a las viviendas se utilizarán arquetas tipo M cada dos viviendas en su tipología unifamiliar.

3.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN.

En cumplimiento de lo establecido por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla. Se plantea en este apartado una evaluación económica global de las obras de urbanización con expresión de su coste aproximado, teniendo en cuenta que la ejecución material de las mismas y el presupuesto definitivo tendrá que atenerse al Proyecto de Urbanización, que se redactará seguidamente a la presente modificación.

Según el método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de la ejecución material de los distintos tipos de obras del Colegio Oficial de Arquitectos para el año 2005, calculamos el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización de nuestro sector de 33,040,17 m².

Para ello nos remitiremos a su sección N. Urbanización para una superficie N3 $3 < S < 15$ y edificabilidad 3 m ($0,50 < e < 1,00$), por lo que nos da una estimación de 20 €/m². Esto significa un total de 660.803,40 € (seiscientos sesenta mil ochocientos tres euros con cuarenta céntimos).

Esta evaluación las referiremos a las siguientes obras y servicios:

Desvíos de redes de servicios existentes	5,36%	35.416,06 €
Trabajos previos. Movimiento de Tierras	4,23%	27.951,98 €
Red de abastecimiento de agua	12,30%	81.278,82 €
Red separativa de alcantarillado	17,25%	113.988,59 €
Red de energía eléctrica	16,52%	109.164,72 €
Red de alumbrado público	11,89%	78.569,52 €
Red de telefonía	8,23%	54.384,12 €
Firme y pavimentación	20,81%	137.513,19 €
Señalización	1,07%	7.070,60 €
Mobiliario y jardinería	2,09%	13.810,79 €
Análisis, pruebas y ensayos	0,25%	1.652,01 €
TOTAL		660.803,40 €

3.5.1. INVERSIÓN TOTAL A REALIZAR.

Presupuesto de contrata, añadiendo un 21% al PEM	799.572,11 €
Presupuesto de contrata. Conexiones de redes (15% PEM)	119.935,82 €
Levantamiento topográfico	2.500,00 €
Estudio Geotécnico	2.500,00 €
Honorarios de Arquitecto. Redacción del Convenio y Modificación	30.050,60 €
Honorarios de Arquitecto. Proyecto de urbanización y Dirección de obra	39.000,00 €
Proyecto de Seguridad y Salud	4.500,00 €
Coordinación en materia de Seguridad y Salud	1.500,00 €
Honorarios del Proyecto de Compensación	3.000,00 €
Honorarios de estatutos, Asesoramiento, Inscripción.	1.000,00 €
Gastos de Financiación, Conservación y Recepción de la Urbanización	3.765,34 €
TOTAL INVERSIÓN	1.007.323,87 €

Repercusión de la urbanización sobre el metro cuadrado construible lucrativo: 50,82 €

Repercusión de la urbanización sobre el metro cuadrado de suelo bruto del sector 30,49 €»

00195428