

RESOLUCION de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-145/05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de modificación de las NN.SS. reclasificación a urbanizable ordenado al N de la Ciudad-Vereda de los Romanos de Mengíbar (Jaén) Expediente 10-145-05.

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

- Resolución de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-145/05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NN.SS. reclasificación a urbanizable ordenado al N de la Ciudad-Vereda de los Romanos de Mengíbar (Jaén). Expediente 10-145-05.

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

RESOLUCION DE 17 DE JULIO DE 2006, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-145/05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LAS NN.SS. RECLASIFICACION A URBANIZABLE ORDENADO AL N DE LA CIUDAD-VEREDA DE LOS ROMANOS DE MENGIBAR (JAEN).
EXPEDIENTE 10-145-05

«Examinado el expediente administrativo relativo a la reclasificación a urbanizable ordenado al N de la Ciudad-Vereda de los Romanos, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Mengíbar, con la mayoría absoluta legal previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 25.5.2006, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en reclasificar unos terrenos situados al Norte de Mengíbar, de relieve prácticamente llano y que lindan al oeste con la vía pecuaria «vereda de los romanos», y con suelo no urbanizable en el resto de linderos.

La modificación pretende transformarlos en suelo urbanizable ordenado por lo que la documentación alcanza el nivel

de definición de los planes parciales de forma que el desarrollo de la actuación se limita al proyecto de urbanización.

La ordenación se apoya en una trama viaria paralela a la vía pecuaria con manzanas de viviendas en el interior. Al N y S de la urbanización se localizan los espacios de uso público.

Las determinaciones que se incluyen en la ficha urbanística son:

Uso: Vivienda unifamiliar.
Núm. máximo de viviendas: 162.
Superficie: 46.347 m².
Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Cesiones:
Espacios libres: 4.675 m².
Dotacional docente: 1.629,05 m².
Dotacional comercial: 648 m².

Total cesiones de suelo: 6.952=30 m²/100 m² destinados a vivienda según art. 17 de la LOUA.
Sistema viario: 10.447,92 m².
Plazas de aparcamiento: 116. (46.347x0,5)/100 x 0,5=116, según art. 17 de la LOUA.

El aprovechamiento total subjetivo es de 23.173,50 u.a. y para gestionar mejor el sector se divide en dos unidades de ejecución U.E.-1:
Superficie: 22.198,80 m².
Aprovechamiento: 11.099,40 u.a.
U.E.-2:
Superficie: 24.148,20 m².
Aprovechamiento: 12.074,10 u.a.

Las conexiones con el sistema de Infraestructuras se realizarán:

Saneamiento y depuración: A través de terrenos exteriores al sector situados al Sur denominados «huerta del piquillo», donde se ubicará la estación depuradora de aguas residuales.

Abastecimiento de agua: A través de una conexión con la conducción PEAD de 110 mm que existe en las inmediaciones del sector y que acometerá desde la vía pecuaria.

Instalación eléctrica: Por el sector discurre una línea aérea de media tensión desde la que se acometerá a dos transformadores que la conviertan en baja tensión para distribuirla por la urbanización.

Alumbrado público: Se prevé la instalación interior conectando (sin concretar) con el alumbrado municipal existente en las inmediaciones.

Telefonía: Se prevé la instalación interior conectando (sin concretar) con la red existente en las inmediaciones.

La definición de estas acometidas se pospone a la presentación del proyecto de urbanización.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a:

Según el apartado I de la Memoria: Dar respuesta a la demanda de suelo residencial con la topología de vivienda unifamiliar que se encuentra prácticamente colmatada en la actualidad.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

Los terrenos que se pretende reclasificar tienen el único acceso a través de una vía que, según la Declaración de Impacto Ambiental emitida y así se refleja en la documentación, tendrá el carácter de suelo no urbanizable de especial protección por ser una vía pecuaria.

Dado que según el artículo 45. Suelo urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación

Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Y según el artículo 47. Suelo urbanizable.

El Plan General 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:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

Y según el artículo 51. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

El expediente de modificación de NN.SS. se adapta a la LOUA excepto en el siguiente aspecto.

La vía de acceso no tendrá carácter urbano mientras tenga la condición de vía pecuaria ya que:

- Toda la franja afectada según la DIA es dominio público pecuario.

- Su clasificación urbanística es la de suelo no urbanizable de especial protección.

- Todas las actuaciones que se lleven a cabo en esta vía deben tener la autorización de la Delegación de Medio Ambiente.»

Se ha presentado el 6 de junio de 2006 una nueva delimitación del Sector que incluye el terreno necesario para unirse al suelo urbano y establecer la necesaria conexión viaria según lo establecido en el artículo 45 de la LOUA.

La propuesta es favorable.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002, así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la disposición transitoria novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en los arts. 31.2.B.a) y 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a reclasificación a urbanizable ordenado al N de la Ciudad-Vereda de los Romanos, incoado por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y vigente NN.SS. de Mengíbar.

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

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra este Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación 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, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Jaén, 17 de julio de 2006. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

MODIFICACION DE LAS NN.SS. DE MENGIBAR PARA LA OBTENCION DE UN SUELO URBANIZABLE ORDENADO, AL NORTE DE LA CIUDAD

M E M O R I A

I. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Actualmente el artículo 47 de la LOUA ha previsto una nueva categoría de suelo urbanizable a incluir en las determinaciones del planeamiento general municipal, el suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

Las Normas Subsidiarias actualmente vigentes de Mengíbar tienen prácticamente colmatada la previsión de suelos residenciales en el casco urbano. A tal efecto, aparece como conveniente y necesaria la ampliación de esta oferta de suelo residencial que alivie en la medida de lo posible la fuerte demanda de estos usos para viviendas unifamiliares, proponiendo por tanto la modificación puntual de dichas Normas al amparo de lo previsto en los artículos 35 y siguientes de la LOUA, y en concordancia con el 47 al que hemos hecho referencia más arriba.

Para dar satisfacción a esta demanda se ha previsto la ubicación de viviendas unifamiliares de carácter libre lo que va a contribuir, fundamentalmente, a suavizar las tensiones especulativas que se generan por la escasez de oferta en el mercado de este tipo de viviendas y, además, a relativizar el paisaje urbanístico que se genera por la transición del suelo rústico al casco urbano con el que necesariamente nos vamos a encontrar en esa zona de la ciudad, al encontrarse el Suelo Urbanizable Ordenado en el borde más septentrional del núcleo urbano.

Del mismo modo, y como exigencias derivadas de la existencia de la vía pecuaria Vereda de los Romanos que bordea la actuación de norte a sur, se ha previsto un colchón verde entre el trazado de dicha vía pecuaria y la zona residencial que permitirá en la medida de lo posible un mayor grado de comodidad urbana a los vecinos de la zona, además del respeto a las condiciones medioambientales de la referida vía de uso público, que se complementará con el resto de dotaciones públicas de carácter local a incluir en esta actuación, por aplicación de los estándares mínimos previstos en el artículo 17 de la LOUA.

Estas reservas de suelo, junto con las que, de carácter local, han de estar previstas en todo Proyecto, serán indispensables para fijar la adecuada oferta de servicios para los habitantes de la zona que podrán disfrutar de ella y de las dotaciones perfectamente integradas en la estructura urbanística de la zona, cumpliéndose así los objetivos de la LOUA, del Reglamento de Planeamiento y de las Normas Subsidiarias de Mengíbar.

II. INFORMACION URBANISTICA

Dentro del presente apartado se desarrollan los siguientes epígrafes:

- A) Información del territorio.
- B) Información urbanística.

- A) Información del territorio.
- A.1. Encuadre geográfico.

La zona se encuentra encuadrada al norte de la ciudad, delimitada por el casco urbano actual y el suelo no urbanizable anejo a la vía pecuaria Vereda de los Romanos, lindando por todos sus vientos con suelos rústicos, al oeste con la vía pecuaria y enlazando al sur en una pequeña porción de terreno con el norte del casco urbano.

- A.2. Relieve.

Las dificultades orográficas del terreno son mínimas, existiendo una leve pendiente en sentido sureste-noroeste, que no va a condicionar en ningún caso la ordenación urbanística propuesta, pues nos encontramos en uno de los terrenos con mejores condiciones topográficas para el desarrollo urbanístico, muy similar al de su entorno.

- A.3. Usos actuales.

En la actualidad la mayor parte del terreno es olivar en producción, no existiendo ninguna edificación en el terreno ordenado.

- A.4. Régimen de propiedad del suelo.

El suelo objeto de estudio se encuentra encuadrado en una estructura demanial simple, con sólo seis propietarios, por lo que la gestión urbanística terminará resultando relativamente cómoda.

- B) Información urbanística.

Se incluyen a continuación las determinaciones a incluir en la presente modificación puntual como ordenación detallada del Suelo Urbanizable Ordenado.

- B.1. Determinaciones globales.

- Uso: Residencial unifamiliar.
- Número máximo de viviendas: 162 viv.
- Superficie total de actuación: 47.756 m².
- Superficie de sistemas generales: 1.365 m².
- Superficie área de reparto: 46.391 m².
- Edificabilidad: 0,50 m²/m².
- Cesiones: Según artículo 17 de la LOUA y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Tipología edificatoria en residencial: Unifamiliar adosada.
- Aparcamiento: Según LOUA entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Reserva de 1 plaza para minusválidos por cada 50 plazas de aparcamiento.

- B.2. Ordenación y aprovechamiento urbanístico.

La ordenación general del Suelo Urbanizable Ordenado se apoya en la idea de prolongar hacia su territorio el Suelo Urbano de carácter residencial de primera vivienda que actualmente se ubica en las afueras de la ciudad con reciente implantación de infraestructura urbanística y dotacional.

Los usos lucrativos que se contemplan en la ordenación de este Suelo Urbanizable Ordenado son, esencialmente, los de uso residencial para vivienda unifamiliar.

Los usos dotacionales son fundamentalmente los siguientes:

- a) Espacios libres de dominio y uso público de carácter local: 4.639,10 m².
- b) Dotacional libre público de usos docentes: 1.629,05 m².
- c) Dotacional local público comercial: 648,00 m².
- d) Sistema viario: 11.656,85 m².
- e) Plazas de aparcamiento: 116 plazas.

El aprovechamiento total del Suelo Urbanizable Ordenado es de 23.195,50 unidades de aprovechamiento.

Estas unidades de aprovechamiento se distribuyen a las dos Unidades de Ejecución previstas en el Plan en atención al siguiente detalle:

Unidad de Ejecución núm. 1:

- a) Superficie: 22.200 m².
 - b) Unidades de aprovechamiento: 11.100 u.a.
- Unidad de Ejecución núm. 2:
- a) Superficie: 24.191 m².
 - b) Unidades de aprovechamiento: 12.095,50 u.a.

La distribución de las unidades de aprovechamiento se justifica debidamente en el Estudio Económico-Financiero del Proyecto.

- B.3. Redes de infraestructuras y servicios.

De los datos obtenidos de las NN.SS. y del propio terreno, se dispone de la siguiente infraestructura urbanística.

- B.3.1. Red de distribución de aguas.

El abastecimiento de agua potable del ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado se hará conexiando la red a ejecutar en el sector con la red general existente en las inmediaciones del mismo, en los puntos que aparecen en la documentación gráfica, a través de una conducción de PEAD de alta presión de 110 mm de diámetro.

- B.3.2. Red de saneamiento.

Se plantea la posibilidad de conectar la red de saneamiento interna del sector directamente a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de la Ciudad, ubicada al noroeste del sector (ver documentación gráfica adjunta).

- B.3.3. Redes eléctricas y de telefonía.

Tanto el sistema de baja y media tensión y alumbrado público como las redes interiores de telefonía han de recibir el tratamiento oportuno, de conformidad con los acuerdos que a tal efecto se alcancen con las empresas distribuidoras.

- B.3.3.1. Instalación eléctrica en M.T.

Como se aprecia en la documentación gráfica adjunta, existe una línea aérea de M.T. que se interna en el Suelo Urbanizable Ordenado para dar servicio a un transformador emplazado en el mismo. Esta línea deberá ser enterrada a su paso por el sector, y será la encargada de transportar la energía hasta los dos centros de transformación necesarios para satisfacer las nuevas necesidades energéticas.

- B.3.3.2. Baja tensión.

Para satisfacer toda la demanda eléctrica del sector se prevé la implantación de dos centros de transformación. A partir de estos centros partirán las distintas líneas de BT hasta los armarios de protección ubicados en las parcelas.

- B.3.3.3. Alumbrado público.

Se prevé una iluminación viaria con luminarias de VSAP sobre postes de 8 m de altura colocados a tresbolillo, según puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta.

- B.3.3.4. Telefonía.

Se prevé la implantación de red de telefonía en el sector apoyándonos en la existente en las inmediaciones al mismo.

Nota: Los planos correspondientes a las instalaciones de la urbanización sellados por las compañías suministradoras se entregarán junto con el Proyecto de Urbanización. Asimismo se acompañarán los planos de conexión con todos los servicios según la legislación urbanística, siendo los propietarios de los terrenos por las que discurren don Matías Fernández Camacho y doña Maruja Alvarez Troyano.

III. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Dadas las características geográficas y topográficas del suelo y los condicionantes tipológicos de las NN.SS. y de las construcciones circundantes se deduce como objetivo del Proyecto la construcción de una urbanización apoyada sobre una trama viaria paralela a la vía pecuaria Vereda de los Romanos como soporte de una edificación unifamiliar en el interior.

En los extremos norte y sur de la urbanización se dispone el sistema local de espacios de uso público, zona verde, conectada con las previsiones de ampliación a costa de los sistemas locales que separan la edificación privada del trazado de la vía pecuaria.

A) Usos pormenorizados.

El total de la superficie de actuación es de 47.756 m², de la cual corresponden a sistema general 1.365 m², quedando un área de reparto de 46.391 m².

Según puede verse en planos se ha delimitado un total de suelo residencial de uso privado de 28.266 m², que se repartirán en un máximo de 162 parcelas unifamiliares.

Como sistema viario, para tráfico rodado y uso peatonal, se dispone una total superficie de 11.156,85 m².

Como sistema general de espacios libres públicos, se destinan 4.639,10 m², dotada de sendas peatonales para un correcto uso.

Previsto para centros docentes, se dispone una parcela de 1.629,05 m².

Para los servicios de interés público y social se dispone una parcela de 648 m², que podrán destinarse a usos comerciales.

Para centros de transformación se disponen dos parcelas, una por unidad de ejecución, con un total de 52 m².

B) Servicios previstos.

El presente Proyecto prevé la instalación de los siguientes servicios urbanísticos:

- Pavimentaciones.
- Red de alumbrado público.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de telefonía.

En los planos de proyecto correspondientes se fijan las características de las distintas redes de servicios, sus trazados, siendo las condiciones de cálculo los incluidos en las NN.SS., que aquí se dan por reproducidos.

IV. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 10 Y 19 DE LA LOUA Y 57 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

En cumplimiento de los artículos 10 y 19 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y por tratarse de la cesión de un Suelo Urbanizable Ordenado de iniciativa particular se incluyen los apartados correspondientes como si de un Proyecto que ordenara suelos urbanizables se tratara, en atención a la conjunta interpretación de los arts. 10 y 19 de la LOUA y 57 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

A) Conveniencia de la urbanización.

Como puede apreciarse de los planos de información, el Suelo Urbanizable Ordenado que aquí se desarrolla se halla limitado, de un lado, por una vía importante de comunicación (la vía pecuaria Vereda de los Romanos), por otro por el Suelo Urbano consolidado y, por el lado norte y este, por suelos no urbanizables. Se trata, por tanto, de las zonas naturales de expansión del suelo urbano actual, con la creación consiguiente de la trama viaria precisa para la conexión de la zona norte de la ciudad en los límites exteriores al casco urbano delimitado.

La tipología dominante en la zona colindante es actualmente la de vivienda unifamiliar.

La tendencia actual de la demanda del mercado inmobiliario de Mengíbar es predominantemente hacia la vivienda unifamiliar, tanto de VPO como de renta libre, habiéndose agotado hasta la actualidad de forma casi inmediata las que se han puesto a la venta en el mercado inmobiliario de la capital en los sectores de predominancia de tal uso y tipología.

Por todo ello, y teniendo en cuenta que se trata de suelo urbanizable ordenado, resulta oportuno y conveniente en este momento desarrollarlo en la forma en que se propone con el presente Proyecto de Modificación Puntual.

B) Propietarios afectados.

Son propietarios afectados por el presente Plan los siguientes:

1. Metuber, S.L.; parcela 1 de 7.613 m².
Polígono Industrial Llanos del Valle C/ G, 11-13, Jaén.
2. Metuber, S.L.; parcela 2 de 14.727 m².
Polígono Industrial Llanos del Valle C/ G, 11-13, Jaén.
3. Don Francisco Beltrán Chica; parcela 3 de 8.765 m².
C/ Real, núm. 45, Mengíbar (Jaén).
4. Don Manuel Pérez Jiménez; parcela 4 de 2.600 m².
C/ Córdoba, núm. 2, Mengíbar (Jaén).
5. Don Juan Diego Beltrán Chica; parcela 5 de 4.427 m².
Carretera de Espeluy, núm. 9, Mengíbar (Jaén).
6. Don Matías Fernández Camacho; parcela 6 de 2.485 m².
C/ Goya, núm. 14, Mengíbar (Jaén).
7. Doña Juana Catena Lerma; parcela 7 de 5.774 m².
Plaza 29 de octubre, núm. 3, Mengíbar (Jaén).
8. Matadero municipal y jardines públicos; parcela 8 de 928 m².
9. Red viaria pública; parcela 9 de 437 m².

C) Ejecución y conservación de las obras.

Se prevé como modo de ejecución de las obras resultantes del Proyecto de Urbanización a redactar el de administración (pudiendo ser modificado a conveniencia de las Juntas de Compensación correspondientes), en dos etapas.

La conservación de las obras urbanización correrá a cargo de las Juntas de Compensación de cada una de las dos Unidades de Ejecución presentes, por un período de hasta un año desde la terminación total de las mismas, en cuyo momento habrá de ser ofrecida y entregada al Ayuntamiento de Mengíbar para su recepción.

D) Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento.

Los promotores-urbanizadores asumirán el compromiso de ejecutar la urbanización en los términos contemplados en el presente Proyecto, según el Estudio económico financiero de este Proyecto y de los subsiguientes Proyectos de reparcelación y urbanización.

No se consideran compromisos concretos entre Ayuntamiento y futuros compradores de solares salvo los que puedan derivarse del acto de recepción de las obras de urbanización por aquel.

E) Garantías del cumplimiento de compromisos.

Como garantía para el cumplimiento del compromiso de urbanización en su conjunto se establece un 6% de la estimación económica, garantía que se efectuará por cualquier procedimiento admitido en derecho una vez se apruebe definitivamente este Proyecto.

F) Medios económicos.

Dada la división en dos etapas de la ejecución de la obra y, por tanto, la escasa entidad del presupuesto de las obras en cada una de las etapas, no se considera necesario movilizar otros medios económicos que los propios de los promotores, cuya solvencia económica y capacidad financiera es suficiente.

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

TITULO I GENERALIDADES

CAPITULO I Vigencia y ámbito de aplicación

Ordenanza núm. 1. Ambito de aplicación y vigencia.

1. Las ordenanzas reguladoras de la edificación y usos del suelo que se presentan a continuación serán de aplicación obligada en los terrenos del presente suelo urbanizable ordenado que corresponden a una extensión de 46.347 m² en el término municipal de Mengíbar y que quedan grafiados en el plano de ordenación correspondiente en suelo clasificado como urbanizable ordenado.

2. Al amparo del artículo 35 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el presente instrumento tendrá vigencia indefinida desde su entrada en vigor que corresponderá con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva.

3. Cuando por causas debidamente justificadas se pretendiese modificar cualquiera de los documentos que constituyen el Proyecto, la tramitación deberá efectuarse bajo los mismos requisitos exigidos por la Ley para su redacción y formulación y siempre que se demuestre el cumplimiento de lo establecido en los artículos 36 y ss. de la LOUA y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Ordenanza núm. 2. División del territorio en unidades de ejecución y etapas.

La superficie ordenada queda dividida en dos unidades de ejecución, que son las que se grafían en los planos correspondientes, dividiendo el plan en dos etapas distintas. La primera de ellas será la correspondiente a la U.E. núm. 1; la segunda se corresponde con la U.E. núm. 2, aunque el orden temporal de ejecución podrá variarse a conveniencia de la propiedad, pudiendo, incluso, ejecutarse simultáneamente, si a ello hubiere lugar.

Ordenanza núm. 3. Documentos que componen el Proyecto.

El presente Proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento núm. 1: Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- Documento núm. 2: Planos de Información.
- Documento núm. 3: Planos de Ordenación.
- Documento núm. 4: Ordenanzas Reguladoras.
- Documento núm. 5: Plan de Etapas.
- Documento núm. 6: Estudio Económico-Financiero.

Ordenanza núm. 4. Etapas y plazo máximo de ejecución.

El ámbito del presente Suelo Urbanizable Ordenado que constituye dos Unidades de Ejecución y su ejecución se llevará

a cabo en dos etapas con un plazo máximo de tres años desde la aprobación definitiva del presente documento.

CAPITULO II Definiciones y terminología

Ordenanza núm. 5. Definiciones.

Para evitar posibles errores, tantas veces como se utilicen los términos que siguen, tendrán el significado que se transcribe a continuación.

Unidad de ejecución: Superficie definida como unidad mínima de actuación a efectos de reparto de cargas y beneficios.

Parcela edificable: Es la porción de terreno edificable dentro de cada una de las parcelas, definida con arreglo a las ordenanzas de ocupación y de retranqueos que más adelante se expresan.

Para que una parcela tenga la condición de solar edificable deberá reunir los requisitos establecidos por el artículo 148.4 de la LOUA, en cuanto a la existencia de todos los servicios urbanísticos que allí se citen, que estos tengan las adecuadas condiciones y que la vía a la que de frente tenga pavimentada la calzada y el encintado de aceras.

Parcela mínima: Dimensión de la menor parcela que puede definirse.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en el presente Proyecto.

Alineaciones exteriores: Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las líneas que limitan el fondo de los edificios, dejando un espacio libre interior de parcela o manzana.

Retranqueo: Es la anchura comprendida entre la alineación oficial y la alineación de la edificación en cada uno de los linderos de la parcela.

Rasantes oficiales: Se entiende por tales a las líneas de los perfiles longitudinales de las cotas resultantes del terreno en los viales, plazas y áreas peatonales presentados en el presente Proyecto.

Altura de la edificación: Será la distancia comprendida entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado, en el punto medio de la fachada.

Altura de la planta: Será la distancia comprendida entre el suelo y el techo, terminados, en el interior de los edificios.

Altura de planta baja: Será la distancia existente entre la rasante y el forjado de la primera planta.

Distancia entre edificaciones: Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de las mismas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

Edificabilidad: Es el índice, expresado en m²/m², cuya aplicación sobre la superficie del Suelo Urbanizable Ordenado (edificabilidad global o bruta) o de solar (edificabilidad neta) permite obtener la superficie construida, en metros cuadrados.

Aprovechamiento: Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m²/m² (aprovechamiento neto), o a la de todo el Suelo Urbanizable Ordenado (aprovechamiento global). A efectos de medición se computará toda la edificación por encima del nivel de la rasante, incluso los cuerpos volados, con la siguiente salvedad:

- Las terrazas cerradas lateralmente y cubiertas computarán en un 50% de su superficie.

- Los sótanos y semisótano (cuando su altura no se separe más de un metro y medio de la rasante de la calle medida en el punto medio de fachada) no computarán edificabilidad.

Superficie ocupada: Es la superficie de terreno comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la superficie edificada de cualquier planta.

Las construcciones subterráneas destinadas a aparcamiento no se computarán a estos efectos.

Ocupación máxima: Se fija en porcentaje (%) de suelo que puede ocuparse con relación al total de parcela edificable en cada planta de edificación respecto de la superficie de parcela edificable.

Superficie total edificada: La suma de las superficies edificadas sobre rasante de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y, en su caso, por los ejes de las parcelas medianeras.

Fachada: Lindero de un solar con un espacio público o libre y expresada mediante alineación oficial y, en su caso, al retranqueo.

Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las precisiones del Plan.

Sistemas sectoriales: El conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del área.

Sistemas públicos: Conjunto de equipamiento de titularidad pública.

Sistemas privados: Conjunto de suelo de equipamientos de propiedad y gestión particular.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación: Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que resultarán disconformes con el mismo en cuanto a volumen, características, situación y uso.

CAPITULO III

Obligatoriedad y ordenanzas generales

Ordenanza núm. 6. Obligatoriedad.

Toda actuación urbanística o edificatoria tanto definitiva como provisional, ya sea de promoción privada o pública que se pretenda ejecutar en el ámbito territorial del presente Proyecto, deberá ajustarse en sus determinaciones y características a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas del Plan y en los Planos de Proyecto.

Ordenanza núm. 7. Obras en edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Proyecto que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de resistencia, pilares, jácenas, forjados, armaduras y de cubiertas; y por pequeñas reparaciones se entenderán sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 5% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 5% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de crecimientos no resistentes, obras de adecentamiento, etc.

Como quiera que el plazo de ejecución de este Proyecto es de tres años, los edificios fuera de ordenación habrán de ser demolidos u ordenados a la nueva ordenación (en uso, intensidad y tipología) en el plazo indicado.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I

Régimen urbanístico y clasificación del suelo

Ordenanza núm. 8. Clasificación.

El total del suelo comprendido en el ámbito del Proyecto tiene la clasificación de suelo urbanizable ordenado según el art. 47 de la LOUA.

Una vez desarrollado el presente Proyecto, tras su aprobación definitiva, a través del correspondiente y preceptivo Proyecto de Urbanización y Estudios de Detalle, si proceden, y ejecutadas las obras, los terrenos que dispongan de todos los servicios urbanísticos tendrán la clasificación de suelo urbano y, en su caso, de solar.

Ordenanza núm. 9. Calificación y usos.

Dentro del ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado se han definido los siguientes usos y calificaciones:

- Uso residencial en vivienda unifamiliar.
- Uso terciario.
- Viales.
- Jardines, áreas de juego y espacios libres públicos (Sistema General y Sistema Local).
- Equipamiento social y comercial.
- Equipamiento escolar.

Ordenanza núm. 10. Uso residencial.

Deducidos todos los usos admitidos por el presente Proyecto, resulta una superficie de 28.266 m² destinados a edificación unifamiliar en línea adosada, con uso compatible terciario con las condiciones que se determinan en estas Ordenanzas y en las de aplicación de las NN.SS. Están expresamente prohibidos los usos industriales en cualquier categoría.

Una vez desarrollado el Proyecto, tras su aprobación definitiva, a través del correspondiente y preceptivo Proyecto de Urbanización y Estudios de Detalle, si proceden, y ejecutadas las obras, los terrenos que dispongan de todos los servicios urbanísticos tendrán la clasificación de suelo urbano.

Ordenanza núm. 11. Uso de espacios libres públicos y parque deportivo.

Sistema local de espacios libres: Según se grafía en el documento de Ordenación se ha reservado a este tipo de suelo un total de 4.639,10 m² que cumplen las condiciones exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, distribuidos en dos zonas distintas, a fin de alcanzar la mayor parte del territorio.

Ordenanza núm. 12. Equipamiento escolar.

Se han calificado a este fin un total de 1.629,05 m², de los cuales parte podrán ser con destino a uso de educación preescolar y guardería, previéndose como condiciones de edificabilidad las que más adelante se indican.

La distribución superficial final quedará asignada a la discreción del Ayuntamiento, en atención a las necesidades de escolarización planteadas.

Ordenanza núm. 13. Equipamiento comercial y social.

El total de suelo destinado a este fin es de 648 m², con las condiciones de edificabilidad que más adelante se indicarán, y con el uso previsto para equipamiento comercial o cualquier otro de tal índole que en cada momento se estime oportuno.

El destino de este equipamiento es el de servicio al sector y su explotación será pública.

Ordenanza núm. 14. Viales.

Como viario considerado de estructura local (un total de 11.156,85 m²) corresponde a los viales que configuran la trama viaria, el sistema de comunicaciones y aparcamientos públicos del presente Suelo Urbanizable Ordenado.

Se prevé un total de 116 plazas de aparcamiento (0,5 plazas por cada 100 m² de techo edificable), de las cuales se reservarán 3 plazas para minusválidos. El número de plazas se ha obtenido teniendo en cuenta los previsibles vados para garajes que pueden existir en la urbanización.

CAPITULO II

Planeamiento y Proyectos que desarrollan el presente Proyecto

Sección primera: De los estudios de detalle

Ordenanza núm. 15. De la finalidad, formulación y tramitación.

Para completar el presente Proyecto podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades impuestas por la LOUA (art. 15) y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en sus artículos 91 y 65.1.b) y c), respectivamente.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni alterar las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos por el presente Proyecto.

Los Estudios de Detalle que, en su caso, se redactan, no podrán contener determinaciones propias del Planeamiento General o Parcial de superior jerarquía que no estuviesen en éste establecidas.

En todo caso previamente a la formulación de un Estudio de Detalle habrá de delimitarse la correspondiente Unidad de Ejecución que permita el justo reparto de beneficios y cargas.

En cuanto a la tramitación se estará a lo dispuesto en la LOUA, sus Reglamentos y modificaciones de la misma vigentes.

Sección segunda: De los Proyectos de Urbanización

Ordenanza núm. 16. Finalidad y ámbito de aplicación.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes al presente Proyecto y Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen.

2. Los Proyectos de Urbanización son, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones del Proyecto en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del presente Proyecto, sin perjuicio de que puedan efectuar adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

6. Los Proyectos de Urbanización contendrán todos los documentos establecidos por los arts. 98 de la LOUA y 69 del Reglamento de Planeamiento.

7. Las obras de urbanización a incluir y que deberán quedar descritas en los diferentes documentos son:

- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado.
- Jardinería y paseos en el sistema de espacios libres.
- Red de telefonía.

8. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes municipales.

Ordenanza núm. 17. Obligatoriedad.

1. En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se cumplen los siguientes requisitos:

a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

b) Haber instalado los servicios mínimos que señalan el art. 148.4 de la LOUA, en las etapas de la urbanización general, en que está incluida la referida parcela.

c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el Plan o Estudio correspondiente.

2. No obstante, y previa garantía suficiente frente al Ayuntamiento del cumplimiento de sus obligaciones respecto a la urbanización, los propietarios de parcelas resultantes podrán simultanear obras de edificación con obras de urbanización, siempre y cuando exista compromiso escrito de no utilización de los nuevos edificios hasta tanto no estén plenamente ultimadas las obras de urbanización correspondientes.

3. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

Ordenanza núm. 18. Características.

Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse, en sus determinaciones de orden técnico, a la normativa legal vigente y a lo previsto en las NN.SS. de Mengíbar.

Sección tercera: Del plan de etapas

Ordenanza núm. 19. Definiciones y ámbito.

El presente Proyecto se desarrollará en dos etapas, según lo previsto en el Capítulo correspondiente de este Proyecto y de los Planos que en él se incorporan y debiendo ejecutarse en primer lugar la U.E-1. La otra etapa, podrá ejecutarse simultáneamente –de conformidad con lo autorizado por el art. 54.2 del Reglamento de Planeamiento–, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezcan y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

CAPITULO III

Ordenanzas sobre el contenido de la propiedad

Ordenanza núm. 20. Licencia de obra.

En todo lo relativo a la obtención de licencias de obras se estará a lo dispuesto en los arts. 169 y ss. de la LOUA.

Ordenanza núm. 21. Desarrollo de los Proyectos de Urbanización.

1. Aprobados definitivamente se procederá a la petición de licencia que deberá ajustarse a las condiciones anteriores y demás requisitos de la legislación de Régimen Local y Ley del Suelo, previo replanteo de las obras, cuestión que deberá anunciarse con antelación al Excmo. Ayuntamiento por si estimase conveniente la presencia de algún técnico por parte de la Administración.

2. La solicitud deberá ir acompañada de la justificación del previo pago de las tasas correspondientes.

3. La solicitud de replanteo de alineaciones y rasantes cuando no estén señaladas en las presentes Ordenanzas y Planos, ya se trate de concretar las oficiales o las que resulten de los Estudios de Detalle que se hubieran tramitado, deberán acompañarse de plano de situación en triplicado ejemplar, con orientación, a escala no menor de 1:1.000, en el que se sitúe el solar en la manzana que pertenezca y en el que

se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a los que den sus fachadas.

También se acompañará plano a escala mínima 1:500, en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar.

En los supuestos que lo requiera, se podrá exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles y servicios urbanos.

4. Presentada la documentación indicada, y después de efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

Ordenanza núm. 22. Deber de conservación.

En lo relativo al deber de conservación se estará a lo dispuesto en la LOUA y a las especificaciones que sobre la materia se contienen en las NN.SS. de Mengíbar.

TITULO III

EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Ordenanza núm. 23. Sistema de actuación.

1. La ejecución de las dos etapas del presente Suelo Urbanizable Ordenado se llevará a cabo a través del sistema de Compensación, considerando la unidad de ejecución como la superficie total de cada una de las etapas previstas en el Suelo Urbanizable Ordenado delimitado en los correspondientes documentos gráficos y que corresponde al total del ámbito del presente Suelo Urbanizable Ordenado, así como los terrenos precisos para dar acceso y conexión del sistema viario y demás servicios urbanísticos proyectados.

2. Los propietarios del suelo afectado por dichos servicios estarán sujetos a lo dispuesto en el art. 157.2 del Reglamento de Gestión.

Ordenanza núm. 24. Proyecto de reparcelación.

1. En caso de formulación de la Junta de Compensación, se redactará un proyecto de compensación que cumpla los requisitos establecidos en los arts. 136 de la LOUA y 172 del Reglamento de Gestión.

2. El Proyecto de Reparcelación se tramitará por los cauces de los arts. 139 y ss. de la LOUA.

3. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el art. 113.1 del Reglamento de Gestión y R.D. 1093/97, de 4 de julio.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el Ayuntamiento produce los efectos jurídicos previstos en la LOUA. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el art. 114 del Reglamento de Gestión y el R.D. 1093/97, de 4 de julio.

5. Independientemente de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Excmo. Ayuntamiento al servicio del Suelo Urbanizable Ordenado, del coste de las obras de urbanización y de todos los servicios previstos, los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado, en su consideración global, vendrán obligados a ceder a favor del Excmo. Ayuntamiento de Mengíbar el porcentaje del aprovechamiento susceptible de apropiación previsto legalmente.

6. En cualquier caso se podrá sustituir la cesión del aprovechamiento en su consideración global de suelo urbanizable ordenado por una contribución en metálico que abonarán los propietarios a la Administración a través del oportuno Convenio Urbanístico.

7. Ni en el Proyecto de Reparcelación ni en posteriores solicitudes de segregación de parcelas existentes se permitirán divisiones que supongan un incremento del número máximo de viviendas de la total superficie del Sector por lo que se pudiera superar la densidad máxima de viviendas por hectáreas, que queda fijada en 35 viv./ha.

Ordenanza núm. 25. Conservación.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono quedan obligados a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos hasta su entrega definitiva a la Administración actuante, que se producirá al año de la recepción provisional de las obras.

TITULO IV ORDENANZAS DE EDIFICACION

CAPITULO I Condiciones generales

Ordenanza núm. 26. Alturas.

1. Las alturas se medirán por el número máximo de plantas o distancia vertical de la rasante del bordillo de la calle hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En cualquier caso, se medirán en el punto medio de la fachada, pudiéndose escalonar la edificación en caso de sobrepasar en algún punto la altura máxima.

2. La máxima elevación de las edificaciones (altura máxima) será:

- Por planta: 2 plantas.
- Por distancia: 7 metros.
- Por distancia máxima total de edificación: 10,80 metros.

3. Altura de pisos: Se establecen las siguientes alturas mínimas: 2,50 metros, excepto en planta baja, 3,00 metros (si es local comercial). Estas alturas se entienden medidas entre el suelo y el techo del forjado superior.

4. El número mínimo de plantas permitido será de una planta.

5. No computará como planta el semisótano cuyo plano inferior de forjado no sobrepase 1,5 metros de la rasante en el punto medio de fachada.

Ordenanza núm. 27. Retranqueos.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela.

Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela y retranqueo lateral a linderos.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

4. El retranqueo a fachada será en todo caso de 1,5 metros. No se exigirán retranqueos laterales.

Ordenanza núm. 28. Alturas, entrantes y salientes.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de las NN.SS. de Mengíbar respecto a viviendas unifamiliares en lo que no contradigan la presente Modificación.

Ordenanza núm. 29. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Todo edificio deberá respetar las condiciones de calidad e higiene que las NN.SS. de Mengíbar exijan.

Ordenanza núm. 30. Condiciones de las dotaciones y edificios.

Se estará a lo previsto en las NN.SS. de Mengíbar.

Ordenanza núm. 31. Condiciones ambientales y estéticas.
Serán de aplicación las condiciones ambientales recogidas en las NN.SS. de Mengíbar.

Ordenanza núm. 32. Normas de urbanización.

Las normas a seguir en materia de red viaria, mobiliario urbano y redes de distribución de las infraestructuras urbanas se ajustarán a lo establecido en las NN.SS. de Mengíbar.

Ordenanza núm. 33. Condiciones de uso.

1. Los usos permitidos en el ámbito geográfico del presente Proyecto es el residencial en línea o adosada, con compatibilidad de usos terciarios estando expresamente prohibidos los usos industriales en cualquier categoría.

10. El uso residencial unifamiliar se acomodará a lo previsto en las NN.SS. de Mengíbar, referido a la vivienda en edificación unifamiliar, con las condiciones previstas en este Proyecto y, en concreto:

- 6 metros de longitud de fachada frontal.
- Superficie mínima de parcela: 100 m².
- Retranqueo frontal: 1,5 metros.
- Ocupación de parcela sobre rasante: 90%.
- Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable: 0,803 m² construido por cada m² de parcela.

TITULO V ORDENANZAS PARTICULARES

Ordenanza núm. 34. Ordenanzas particulares.

Las siguientes normas son de aplicación en cada una de las zonas en las que se ha dividido el ámbito territorial del Proyecto según el plano de zonificación.

1. En la zona de equipamiento comercial, el coeficiente de edificabilidad será de 0,803 m²/m² sobre parcela neta y 0,50 m²/m² de edificabilidad bruta.

- La altura máxima será de dos plantas y 7 metros.
- La ocupación máxima será del 90%.

2. En la zona de equipamiento escolar el coeficiente de edificabilidad será de 1 m²/m² sobre parcela neta.

- La altura máxima será de tres plantas y 9 metros.
- La ocupación máxima será del 80%.

TITULO VI DERECHO SUPLETORIO

Ordenanza núm. 35. Derecho supletorio.

En lo no previsto en las presentes Ordenanzas será de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley de Suelo y Valoraciones 6/1998 y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, los Reglamentos de Planeamiento y Disciplina Urbanística aprobados por Reales Decretos 2159 y 2187 de 23 de junio de 1978, Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y disposiciones complementarias.

TITULO VII ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Ordenanza núm. 36. Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental de planeamiento.

36.1. Medidas correctoras, protectoras de aplicación directa a la ordenación propuesta.

36.1.1. Cualquier actuación en el desarrollo del planeamiento que afecte total o parcialmente a zona de dominio público contará antes de su ejecución con el informe favorable o, en su caso, autorización del órgano competente que impondrá las condiciones necesarias. En relación con la vía pecuaria Vereda de los Romanos que limita con la parcela, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Medio Ambiente en cuanto al tratamiento de los accesos a la nueva zona urbana.

36.1.2. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones emplearán técnicas y materiales adaptados a las características mecánicas del suelo, en base a los resultados de los estudios geotécnicos a realizar sobre el terreno antes de la ejecución de las obras. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

36.1.3. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad, incluyéndose como unidades de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

36.1.4. El Proyecto de Urbanización incluirá un Plan de 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 las obras o por actuaciones complementarias de 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 la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

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

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Medidas concretas para evitar arrastres de tierras y vertidos.

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales en zonas comunes 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 utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

36.1.5. La revegetación de zonas comunes y ajardinadas se realizará en la medida de lo posible con especies pertenecientes a la serie climática imperante en la zona y en cualquier caso acordes con el entorno y con la climatología y condiciones edafológicas existentes.

36.1.6. La red de saneamiento se conectará a los colectores de la red general municipal, de acuerdo con lo proyectado, no admitiéndose el uso de fosa séptica.

36.1.7. Se conservará el único ejemplar de encina existente en el límite este de la parcela y se potenciará la plantación de otros ejemplares en dicho límite.

36.1.8. El Proyecto de Urbanización incluirá en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes sectores, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, entre otras medidas, el promotor del Plan y/o Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición del Excmo. 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. Además, en la evaluación económica Planes Parciales ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de los residuos sólidos urbanos.

36.1.9. Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados

como material de relleno para la restauración de las áreas degradadas próximas. En caso de ser suelo vegetal se acopiarán y emplearán para labores de revegetación de zonas verdes. En ningún caso estos residuos serán abandonados de forma incontrolada.

36.1.10. Se llevará a cabo el vallado de parcelas no edificadas con el fin de que no sean usadas para vertido incontrolado de residuos sólidos urbanos o agrarios.

36.1.11. Se aplicará a la totalidad de los terrenos definidos en el presente estudio de impacto ambiental una prospección arqueológica sistemática.

No obstante, la actuación arqueológica precisada podrá ser modificada en función de un análisis realizado por un arqueólogo profesional, debidamente razonado y avalado con suficiente información gráfica y/o fotográfica donde se verifique la imposibilidad de hallar posibles vestigios arqueológicos debido a su destrucción. Si en esta prospección la evidencia de restos arqueológicos fuera positiva, se deberán realizar sondeos arqueológicos en las áreas de concentración de dichos materiales en el que se cubra al menos el 20% de la totalidad. Si tanto los sondeos como la prospección fueran negativos, se deberá realizar un seguimiento de obra mientras haya remociones de tierra. Aunque los resultados de la prospección sean nulos se deberán realizar sondeos, ubicados de manera homogénea, a lo largo del límite de la vía pecuaria y que cubran al menos el 20% de esa línea, en los terrenos que precisen remociones de tierra, puesto que la calzada puede estar descentrada de la vía o aparecer estructuras relacionadas con la calzada romana.

Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y debe ser realizada por arqueólogos debidamente acreditados. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155), la Ley 1/91, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA núm. 59), el Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA núm. 43), y el Decreto 168/03, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134).

Aunque los resultados de la prospección fueran negativos, durante la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en el artículo 81 (hallazgos con motivo de obras) del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, se pondrá en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 5.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

36.1.12. En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas.

36.1.13. El abastecimiento de agua potable del ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado se hará conexiando la red interior del sector con la red general de la ciudad existente en las inmediaciones del mismo a través de una conducción apta para el uso potable. Se estima una población aproximada en el ámbito de 567 hab. (3,5 hab./viv.) lo cual representa un 0,064% de la población total de la ciudad (actualmente 8.800 hab.). Por lo tanto se considera la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

36.2. Medidas de control y seguimiento.

Durante la fase de desarrollo y ejecución de las obras de urbanización y construcción se llevará a cabo los siguientes controles:

- Control de polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran. Se humectarán los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables

durante la fase de obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la Normativa Urbanística y la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que se condicione una zona que garantice el que no se derive afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado habiendo pasado los controles de Inspección Técnica de vehículos (ITV). Los proyectos de urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados. En todo caso, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo.

- Certificado final de obra sobre el cumplimiento de las medidas del presente estudio para la fase de ejecución del Suelo Urbanizable propuesto.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.

Jaén, 17 de julio de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

RESOLUCION de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-018/06, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación NN.SS. Reclasificación Suelo para Uso Residencial de Cárcheles (Jaén). Expediente 10-018-06.

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

- Resolución de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-018/06, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación NN.SS. Reclasificación Suelo para Uso Residencial de Cárcheles (Jaén) Expediente 10-018-06.

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

RESOLUCION DE 17 DE JULIO DE 2006, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-018/06, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION NN.SS. RECLASIFICACION SUELO PARA USO RESIDENCIAL DE CARCHELES (JAEN).
EXPEDIENTE 10-018-06

Examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación NN.SS. Reclasificación Suelo para Uso Residencial, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias