

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

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 Cárcheles, 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 26.5.2006, 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 actualmente calificados como suelo «No Urbanizable» en suelo «Urbanizable Ordenado» de uso residencial al norte del municipio de Carchelejo.

También se pretenden reclasificar unos terrenos clasificados como suelo urbano, a suelo urbanizable residencial con la apertura de una calle para mejor conexión entre este suelo urbano y el urbanizable.

El conjunto formado por ambos formará parte de un Sector de suelo urbanizable ordenado denominado Unidad de Ejecución Núm. 15, cuya ficha de determinaciones urbanísticas será:

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Ejecución del Planeamiento: Proyecto de Urbanización.
Iniciativa: Privada.
Sistema de actuación: Compensación.
Superficie total: 23.379,15 m².
Cesiones: Según Convenio Urbanístico (6.335,39 m² de viales).
Plazos de ejecución:
Derecho al aprovechamiento urbanístico: 4 años.
Derecho a edificar: 4 años.
Plazo para edificar: A fijar en licencia.
Edificabilidad lucrativa bruta: 0,64837 m²/m².
Aprovechamiento medio: 0,64837 u.a./m².
Objetivos: Ampliar la superficie residencial.
Uso global: Residencial.
Uso compatible: Terciario.
Uso incompatible: Industrial.
Núm. máx. de viviendas: 93.
Densidad máxima: 40 viv./ha.
Ordenanzas: Las de la zona ZR-3 con los retranqueos grafiados en planos y coeficiente de edificabilidad neta de 1,3 m²/m².
Cesiones de suelo para dotaciones:
Espacios libres: 3.753,69 m².
Otras dotaciones: 1.000,71 m².

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a la necesidad de suelo residencial.

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

Se constata el cumplimiento de la Resolución de este Organismo de 9 de marzo de 2006 en los siguientes términos:

1. Un suelo urbano no consolidado y un suelo urbanizable pueden (excepcionalmente) formar parte de la misma unidad de ejecución para la "adecuada resolución de los problemas" según el artículo 105.4 de la LOUA, pero lo que no es urbanísticamente correcto es reclasificar un suelo urbano en el Planeamiento vigente en suelo urbanizable ordenado, ya que suelo urbano es aquel suelo que cumple con los requisitos del artículo 45 y no puede perderlos administrativamente. Lo que se puede hacer es definir estos terrenos como suelo urbano no consolidado y por tanto su régimen será el de los suelos urbanizables pero en su clasificación permanecerá como urbano.

Se han delimitado los terrenos como urbanos no consolidados y se incluyen en la unidad de ejecución mixta junto con el suelo urbanizable ordenado.

2. La delimitación de la unidad de ejecución incluye los terrenos de dominio público de la carretera y si es así se debe cumplir el artículo 112.3.

... al existir bienes de dominio público (incluidos en la unidad de ejecución) no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

Si existen terrenos ya expropiados deberán figurar los organismos expropiantes como propietarios o quedar fuera de la delimitación del Sector con la consiguiente reducción de superficie.

La Diputación emitió un Informe en el que cede al Ayuntamiento la competencia y el dominio sobre la carretera.

3. La modificación afecta a la carretera JV-2227 y se debe contar con el informe favorable de la Diputación como propietaria de la misma.

No se puede hacer referencia a un informe anterior referido a otra zona cuando además, en este caso, se efectúa un acceso no previsto en las NN.SS. desde el nuevo sector.

El Informe no sólo determinaría la zona de dominio público sino también las afecciones y la línea de edificación.

La Diputación emite un Informe en el que cede al Ayuntamiento la competencia y el dominio sobre la carretera.

4. En la delimitación de la unidad de ejecución UE-15 no se incluyen los terrenos necesarios para la ejecución de parte de la calle de nueva apertura situada en suelo urbano y si no es así, debe venir en el expediente urbanístico cómo se obtienen los suelos y a quién corresponde la carga de su ejecución.

Según la memoria de la Modificación, la carga de la calle de nueva apertura corresponde al propietario mayoritario del nuevo Sector como queda establecido en la cláusula 5.ª del Convenio suscrito con el Ayuntamiento.

5. Las cesiones efectuadas en el sector cumplen con el artículo 17 de la LOUA, pero en tanto siga vigente el Reglamento de Planeamiento, se deben especificar los diferentes usos de equipamiento.

Se han diferenciado los diferentes usos.

Una vez aportados los documentos que resuelven las deficiencias puestas de manifiesto en la resolución de la Comisión de la CPOTU de 9.3.06, el Informe 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 el art. 31.2.B.a) y art. 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 la Modificación NN.SS. Reclasificación Suelo para Uso Residencial, 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 Cárcheles.

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 NN.SS. RECLASIFICACION SUELO PARA USO RESIDENCIAL

M E M O R I A

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.7. Descripción de la propuesta y su justificación.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se plantea se describe y detalla a continuación:

MODIFICACION PUNTUAL

Núcleo urbano: Carchelejo.

Ámbito de aplicación: La zona afectada corresponde al conjunto de terrenos al Norte de núcleo urbano de Carchelejo y colindantes con la carretera JV-2227.

Superficie de actuación: 23.379,15 m² sin incluir la superficie del tramo de la carretera JV-2227 (1.300,88 m²) que se pretende incluir en suelo urbano.

Propósito: Esta modificación consiste en clasificar como suelo urbanizable ordenado de uso residencial unos terrenos situados en el Paraje «Las Tres Cruces» de Carchelejo y colindantes con suelo urbano para la ampliación de la oferta de este tipo de suelo, de acuerdo con el Convenio Urbanístico

suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles y el propietario de la mayor parte de los terrenos afectados por esta modificación (mayor del 96% de la superficie).

El resto de los terrenos (3,73% de la totalidad) son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles, de los cuales 658,82 m² tienen actualmente la clasificación urbanística de suelo urbano y 212,91 m² de no urbanizable. Dichos terrenos clasificados como urbanos, conforme a la vigente LOUA, tendrían la naturaleza de urbanos no consolidados por estar faltos de algunos de los elementos característicos del solar y dado que necesitan completar su desarrollo urbanístico, se ha optado por redefinirlos como suelo urbano no consolidado para su inclusión en la Unidad de Ejecución a definir.

Para una mejor conexión del sector a reclasificar al casco urbano de la localidad, mediada la C/ Velázquez se ha realizado una apertura de calle en actual suelo urbano calificado como equipamiento asistencial sanitario, ocupando dicho viario una superficie de 157,08 m² superficie que será debidamente restituida en la dedicada a equipamiento en la ordenación propuesta.

Si bien se produce una desafectación de equipamiento para la realización del vial, dicha superficie queda afecta a otro uso público y se contempla como medida compensatoria el incremento en la ordenación propuesta de equipamiento asistencial sanitario en solar colindante con el equipamiento primitivo (art. 36.2.a.2.ª de la LOUA).

En lo que respecta a la carga de su ejecución, le corresponde al propietario de la mayor parte de los terrenos afectados por esta modificación, según se establece en la Disposición quinta del Convenio Urbanístico suscrito entre las partes y recogido en el Anexo correspondiente.

Para conseguir el desarrollo urbanístico de estos terrenos y permitir el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística, se crea una nueva Unidad de Ejecución núm. 15.

Tal y como se indica en el art. 105.4 de la LOUA, para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable, excepcionalmente pueden delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

En las condiciones de desarrollo definidas en esta misma Memoria para esta UE, así como en la Memoria Justificativa de la Ordenación y en los demás Documentos de esta Modificación, se fijan viario y alineaciones, cesiones, ordenanza de aplicación, etc., con el objeto de simplificar al máximo el trámite y desarrollo de la misma.

La urbanización de estos terrenos se realizará mediante el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La incorporación de suelo urbanizable por la parte norte del núcleo de Carchelejo surge como la posibilidad más viable desde un punto de vista técnico y económico para el necesario crecimiento de la localidad, favoreciendo así la construcción de viviendas unifamiliares a precios razonables al conseguir introducir en el mercado una mayor oferta de suelo urbano.

En cuanto a la inclusión en suelo urbano del tramo de la carretera JV-2227 que linda con los terrenos que se pretenden reclasificar, indicar que cuenta con una superficie de 1.300,88 m² y que, según informe emitido por el área de Infraestructuras de la Diputación Provincial de Jaén, procede la entrega de este tramo de carretera al Ayuntamiento de Cárcheles desde el momento en el que adquiera la condición de vía urbana e insta a éste a iniciar de común acuerdo con la Diputación Provincial el expediente de cesión del citado tramo de la carretera JV-2227.

En dicho informe, cuya copia se incluye en el Anexo a la presente Memoria, se establece asimismo que no hay objeción a la reclasificación de suelos propuesta en esta Modificación Puntual de las NN.SS. de Cárcheles.

2.8. Condiciones de desarrollo.

Tras la delimitación realizada en la presente Modificación de la Unidad de Ejecución núm. 15, las condiciones de desarrollo de la misma se establecen a continuación:

U.E.-15.

Cesiones: Los propietarios afectados por esta Unidad de Ejecución estarán obligados al acuerdo establecido al respecto en el Convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento y los interesados y que se recoge en esta Modificación Puntual como Anexo de la Memoria.

Cargas: Los propietarios se someten a las condiciones estipuladas en el citado convenio.

Desarrollo: Mediante Proyecto de Urbanización según las normas correspondientes.

Protección Ambiental: Se deberán adoptar las siguientes medidas de corrección de impactos, control y desarrollo ambiental del planeamiento:

A. MEDIDAS AMBIENTALES, PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE APLICACION DIRECTA

Como ya se ha apuntado, los Impactos Ambientales susceptibles en las distintas zonas que se tratan en esta U.E. tienen un carácter de baja relevancia en general.

Hay que destacar que, al incluirse nuevas zonas urbanas, por el propio desarrollo de las mismas y su posterior puesta en funcionamiento, se producirán residuos urbanos, tales como aguas residuales y basuras que serán tratadas como las del resto del municipio.

Independientemente de las medidas generales a adoptar, desde el Ayuntamiento se deberá promover, en aras de conseguir un medio ambiente de más calidad y más respetado, tanto desde el punto de vista del control sobre el cumplimiento de la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos, como desde el punto de vista de la sensibilización ciudadana hacia la Protección del Medio Ambiente, las campañas oportunas para promover la reducción de residuos y su peligrosidad, fomentar la recogida selectiva de residuos, incentivar el reciclaje y evitar que se creen depósitos incontrolados en las zonas de nueva urbanización.

B. MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

Las medidas de control y seguimiento que se proponen son las que dimanen de la propia Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

La Administración y en concreto el Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles, a través de los servicios municipales, serán los encargados de la vigilancia, el seguimiento y el control para que no se vulnere la Ley, con los medios tanto técnicos como humanos con que el Ayuntamiento debe contar.

Se deberá prestar especial atención en el control de la implantación de actividades clasificadas en el Anexo 3.º de la Ley 7/94, de 18 de mayo, exigiendo en su caso Calificación Ambiental, antes del comienzo de cualquier actividad clasificada en el citado Anexo.

Asimismo se tendrá siempre en cuenta, en lo que se refiere a las posibles emisiones a la atmósfera, el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

De cualquier forma, es importante que después de iniciadas las actividades, se ponga en marcha un procedimiento de seguimiento para comprobar el adecuado cumplimiento de los condicionantes de protección impuestos a lo largo de la vida de desarrollo de la actividad, con especial incidencia en modificaciones susceptibles de variar la seguridad de emisiones de todo tipo.

Como medida efectiva de control, se condicionarán las licencias urbanísticas al cumplimiento efectivo de lo dispuesto, no solamente en la legislación medioambiental de aplicación,

sino también y específicamente a lo establecido en las NN.SS. en materia de protección ambiental.

La gestión de los residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen, tanto si es realizada 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 el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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 art. 10 del Decreto 283/95, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

Las obras de urbanización y edificación de los terrenos cumplirán lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 27.b) de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de la conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el cual se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas.

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. 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 (ejemplo: Plantación de especies vegetales). Aquellas medidas que no puedan ser presupuestadas deberán ser incluidas en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: Inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

De cara a la protección del paisaje, el proyecto de urbanización incluirá en su documentación un anexo dedicado a restauración paisajística de las zonas de actuación.

La actuación puede aceptarse sin incluir más cautela arqueológica que la obligación, recogida en los artículos 7 y 8 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y los artículos 4 y 5 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, de comunicar cualquier hallazgo que se produzca y colaborar en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico.

La autoridad municipal llevará a cabo un control en relación con las obras y proyectos sobre:

- 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.
- Control de las aguas residuales generadas debiendo ser depuradas.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.

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

Los materiales procedentes de la excavación de tierras deberán ser trasladados a vertedero de inertes autorizado, o

emplearlos en labores de restauración topográfica. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el acondicionamiento de zonas verdes.

Habrà de justificarse la existencia de dotación de agua necesaria para abastecimiento, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Se han de humectar 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.

En la fase de construcción, con respecto al tránsito y funcionamiento de maquinaria y obreros, es necesaria la estipulación de los horarios de obra, por lo que no se deberá iniciar el trabajo antes de las 7,30 a.m. o mantenerse después de las 23,00 p.m.

Se deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones, así como los límites mínimos de aislamiento acústicos establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento el vertido de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan hacerse en las parcelas sin edificar, por lo que deberá exigirse el vallado de las mismas.

En la zona «Equipamiento», los Procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán y se resolverán de acuerdo con los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

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.

Se adjuntan a continuación las fichas de las condiciones de desarrollo de la UE-15, tras la delimitación realizada.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA U.E. Nº 15

CLASE DE SUELO:	Urbanizable ordenado / Urbano No Consolidado
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO:	Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE TOTAL:	23.379,15 m ²
CESIONES:	- Según Convenio Urbanístico firmado entre la propiedad y el Ayuntamiento. - 6.964,45 m ² para viales (29,79% del suelo)
PLAZOS DE EJECUCION:	EDIFIC. BRUTA: 0,64837 m ² /m ² s LUCRATIVA APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,64837 m ² UTC/m ² s
- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	4 años
- DERECHO A EDIFICAR:	4 Años
- PLAZO EDIFICACION:	A fijar en licencia de obras

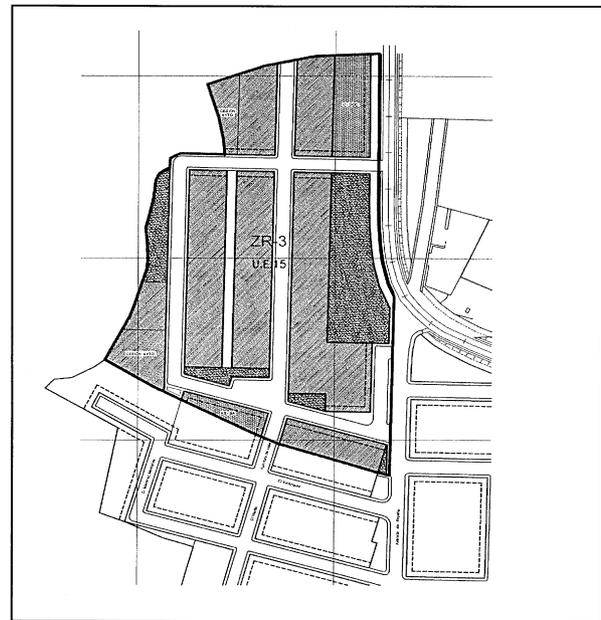
OBJETIVOS
- Ampliar la superficie de suelo destinado a uso residencial en el Norte del núcleo urbano de Carchelejo y conformar los márgenes de la carretera de Carchelejo a Cárchel continuando la trama urbana en esta zona del

USOS	
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Residencial
USOS COMPATIBLES:	Terciario
USOS INCOMPATIBLES:	Industrial
Nº. MAX. DE VIVIENDAS:	93
DENSIDAD:	40 Viviendas/Ha

CONDICIONES EDIFICATORIAS
- Propias del suelo urbano para la zona ZR-3 en Carchelejo con los retranqueos grafiados en doc.gráfica.
- Coeficiente de Edificabilidad: 1,3 m ² /m ² s

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES				
Superficie	Total:	S. Espacios Libres:	Sup. Dotaciones:	
23.379,15 m ²		3.287,13 m ²	1.467,27 m ²	

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA U.E. Nº 15



INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:
- Las alineaciones y ancho de las calles son condiciones vinculantes.
- La ubicación de las cesiones es condición vinculante.

3. Conclusión.

Con lo anteriormente expuesto y demás documentos que acompañan la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cárcheles, el arquitecto que suscribe cree haber descrito y justificado cada una de las determinaciones expuestas, por lo que eleva el presente proyecto a consideración pública, según lo prescrito en el Reglamento de Planeamiento.

MEMORIA DE ORDENACION

1. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Como se ha apuntado anteriormente, la presente Modificación de las NN.SS. del Planeamiento Municipal de Cárcheles se justifica por sí misma al no adoptar nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación genérica del suelo establecida en las Normas Subsidiarias vigentes (art. 154 del Reglamento de Planeamiento y arts. 37-38 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbánística de Andalucía).

Para el desarrollo urbanístico municipal, se señala como fundamental la consecución de suelo urbano de uso residencial para satisfacer la demanda existente de vivienda unifamiliar en el municipio. La conveniencia y oportunidad se justifican como forma de adaptar el Planeamiento a las expectativas de crecimiento aparecidas en la actualidad, con lo que se ha optado por una reclasificación de terrenos, actualmente no urbanizables, a suelo urbanizable ordenado, estableciendo directamente la ordenación detallada con el objeto de agilizar el proceso de planeamiento urbanístico. Asimismo, se ha optado por simplificar el proceso de gestión urbanística ajustándose a la realidad social y económica mediante los acuerdos entre

los propietarios afectados y las Administraciones Públicas implicadas.

La mayor parte de los terrenos incluidos en el Sector pertenecen a un solo propietario, la empresa Construcciones Tordecillas, S.L., que es quien promueve la redacción de esta Modificación Puntual. Si bien, el Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles es el propietario del resto de la superficie (3,72% del Sector), la empresa citada se ha comprometido a adquirir de conformidad con la valoración efectuada a tal efecto, de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito entre las partes y que se adjunta en el Anexo de la Memoria.

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. Características del territorio.

2.1.1. Forma y topografía.

Los terrenos cuentan con una superficie de 23.379,15 m², y se encuentran situados a la salida de Carchelejo junto a la carretera JV-2227 en dirección Cárchel, dentro de su término municipal y colindantes con suelo urbano.

El perímetro del Sector es irregular, de forma ligeramente alargada y cuya dirección mayor se orienta en dirección norte-sur, limitando al sur con Carchelejo, al este con la Avenida de España y la carretera JV-2227, al norte y oeste con terrenos del núcleo de Carchelejo que no están dentro del suelo urbano.

Topográficamente, el Sector es accidentado, a media ladera, que transcurre entre los 835,00 m sobre el nivel del mar en su parte más baja y los 858,70 m s.n.m. en su parte más alta, con desniveles del 14 al 15% en sentido oeste-este y desniveles más suaves del 2 al 3% en sentido norte-sur.

En general, las características topográficas, hipsométricas y climométricas del territorio posibilitan la adecuación del mismo al asentamiento residencial.

2.1.2. Características geológicas, hidrológicas y geotécnicas.

Terreno terciario correspondiente al Mioceno con las características litológicas propias de la zona compuesto de unos 0,60-1,00 m de tierra vegetal (según zonas) y grupos margosos, calcáreos y detríticos, a veces tapizados por un recubrimiento arcillo-arenoso de potencia variable.

Geotécnicamente, la actuación urbanística y edificatoria en el terreno tendrá que tener en cuenta lo previsto en la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02, ya que atribuye al municipio de Cárcheles un valor de aceleración sísmica básica $a_b = 0,09$ g.

Forzosamente todos los proyectos de ejecución que se redacten sobre este ámbito tendrán que considerar esta característica.

2.1.3. Características ambientales, climáticas y paisajísticas.

Las características ambientales del territorio que se ordena vienen determinadas en función de su relación con la población y su orientación.

Los terrenos se ubican en una ladera orientada al este con capacidad para cerrar y ordenar el tejido urbano en la zona norte del casco urbano.

Además, esta zona se constituirá en la zona de acceso al pueblo desde la carretera JV-2227 que une los dos núcleos de población.

2.2. Usos y edificaciones existentes.

2.2.1. Usos.

Actualmente la totalidad del suelo objeto de la Modificación tiene un uso agrícola de secano dedicado al olivar, no existiendo masa arbórea alguna ni ejemplares dignos de mención.

2.2.2. Edificaciones existentes.

Existen dos edificaciones en el Sector, la primera de uso agrícola situada al oeste y con una superficie de 90,00 m². La segunda, de propiedad municipal, está situada al sur junto al suelo urbano, ocupando una superficie de 491,56 m², dedi-

cándose en la actualidad a almacén de materiales y maquinaria.

2.3. Red viaria e infraestructuras existentes.

2.3.1. Red viaria.

El Sector está situado junto al casco urbano de Carchelejo y junto a la carretera que une los dos núcleos de población JV-2227.

Existe otra vía de comunicación local que discurre de este a oeste en la parte norte del Sector y a la que se accede desde la citada carretera.

Sobre esta red viaria se desarrolla la ordenación propuesta, de forma que se mejora la accesibilidad de la trama urbana de esta parte de la localidad.

2.3.2. Infraestructura existente.

- Abastecimiento de agua: No existe dentro del Sector considerado ninguna instalación de agua potable. La conexión principal se realizará a las conducciones existentes que discurren por la Avenida de España y la C/ Velázquez.

- Alcantarillado: No existe dentro del Sector. La red de saneamiento se prolongará hasta la conexión con el existente en Avenida de España.

- Energía eléctrica: No existe ninguna línea de alta tensión que atraviese el Sector.

- Telecomunicaciones: Existe una línea telefónica aérea que tiene nueve postes dentro del Sector al atravesarlo en sentido norte-sur.

2.4. Estructura de la propiedad del suelo.

En el plano catastral se señalan cada una de las propiedades y sus superficies.

Relación de propietarios, parcelas y superficies en el cuadro siguiente:

FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	% TOTAL
1	Construcciones Tordecillas S.L. Avda. de la Constitución s/n. Noalejo	4.240,00 m ²	18.14 %
2	Construcciones Tordecillas S.L. Avda. de la Constitución s/n. Noalejo	4.589,33 m ²	19.63 %
3	Construcciones Tordecillas S.L. Avda. de la Constitución s/n. Noalejo	4.774,00 m ²	20.42 %
4	Construcciones Tordecillas S.L. Avda. de la Constitución s/n. Noalejo	3.373,00 m ²	14.42 %
5	Construcciones Tordecillas S.L. Avda. de la Constitución s/n. Noalejo	5.331,09 m ²	23.66 %
6	Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles P. de la Constitución nº 8. Carchelejo	871,73 m ²	3.73 %
	TOTAL	23.379,15 m²	100.00 %

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

3.1. Criterios de promoción.

De acuerdo con el planeamiento vigente se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar compatible con la existente en la trama urbana contigua y que posibilite la autoconstrucción.

La disposición de zonas verdes se realiza junto a la carretera a fin de aminorar el efecto del tránsito rodado. Parte del equipamiento se ha dispuesto junto a una reserva dotacional existente en la calle Velázquez.

Como ya ha quedado expresado en apartados anteriores de la memoria, se pretende realizar una importante oferta de suelo residencial, con una edificabilidad lucrativa máxima del 0,65 m²t/m²s sobre superficie bruta del Sector.

3.2. De la información urbanística.

El análisis de la información urbanística derivado del estado actual de los terrenos, sus condiciones y afecciones, nos ofrece algunos datos determinantes para la ordenación del Sector, en concreto, la existencia de la carretera JV-2227 que

lo limita por el este, así como el camino existente que discurre de este a oeste por la parte norte del Sector; dichas vías de comunicación se consolidan como viales de la ordenación objeto de esta Modificación, consiguiendo de esta manera la integración del Sector con el núcleo urbano.

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION

4.1. Análisis de las alternativas.

Las diferentes alternativas de ordenación se han expuesto en los sucesivos avances redactados, rechazados por la promoción o por el Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles y elegido éste en base a los criterios de ordenación que son:

a) Necesidad de dar al Sector un acceso lo más fácil posible por la Avenida de España, resolviéndose de tal forma que se facilita la entrada y salida de vehículos.

b) Disponer los viales principales en la dirección norte-sur donde la pendiente es menor.

c) Conexión del Sector con el casco urbano a través de la C/ Velázquez.

d) Disposición de los espacios libres de zonas verdes próximos a la carretera a fin de aminorar el efecto del tránsito rodado.

e) El Sector se diseñará con parcelas mínimas de 95 m² y altura máxima de dos plantas, debido fundamentalmente al uso residencial que van a tener éstas.

4.2. Justificación de la ordenación.

4.2.1. Estructura urbanística y zonificación.

La estructura urbanística propuesta se configura a partir del límite este del Sector con la Avenida de España y la carretera JV-2227 que enlaza Carchelejo con Cárchel, de las que parten viales rodados; el segundo como consecuencia de la conversión del camino rural existente en vial.

La ordenación se completa con la intención de crear un marcado eje principal norte-sur, con la disposición de tres viales (uno de ellos peatonal) paralelos a la Avenida de España, consiguiendo de este modo la continuidad de los ya existentes y completando la trama urbana del municipio en su parte norte.

La ordenación propuesta origina una serie de manzanas de distinta forma y superficie, localizándose en los bordes este, oeste y sur los usos de espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes) y equipamientos.

El uso residencial asignado a las distintas manzanas del Sector presenta la tipología de vivienda unifamiliar entre medianerías y vivienda unifamiliar aislada; tipologías admitidas para la zona ZR-3 en el núcleo urbano de Carchelejo en las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal de Cárcheles.

4.2.2. Adecuación del aprovechamiento y número de viviendas previsto.

Aprovechamiento asignado al Sector:

- Edificabilidad lucrativa: 0,65 m²t/m²s.
- Densidad: 40 viviendas/ha.
- Superficie del Sector: 23.379,15 m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 0,65 m²t/m²s × 23.379,15 m² = 15.196,45 m²t
- Núm. máximo de viviendas: 40 viv./ha × 2,3379 = 93 viviendas.

Dichos valores no podrán ser superados en ningún caso por los obtenidos en la ordenación propuesta. Veamos el aprovechamiento lucrativo real según proyecto de la totalidad del Sector:

Superficie parcelas residenciales: 11.660,30 m².
 Coeficiente de edificabilidad: 1,30 m²t/m²s.
 Aprovechamiento total: 11.660,30 m² × 1,30 m²t/m²s = 15.158,39 m²t.

4.2.3. Reservas de áreas libres y equipamiento.

Según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las previsiones de espacios libres y equipamientos que le corresponden al Sector son las siguientes:

Parques y jardines:
 18 m² de suelo por cada 100 m²t de uso residencial y nunca menos del 10% de la superficie del Sector.
 18 m² × 15.158,39 m²t/100 = 2.728,51 m².
 10% de 23.379,15 m² = 2.337,92 m².

Equipamiento:
 Junto con la superficie destinada a parques y jardines, 30 m² de suelo por cada 100 m²t de uso residencial. A esta superficie habrá que sumarle 157,08 m² correspondientes a la superficie restada de equipamiento tras la apertura de calle realizada en suelo urbano.
 30 m² × 15.158,39 m²t/100 = 4.547,52 m²
 Sustitución equipamiento $\frac{157,08 \text{ m}^2}{4.704,60 \text{ m}^2}$

Por otra parte, y según el Reglamento de Planeamiento vigente, las reservas para equipamiento son las previstas para la Unidad Elemental:

Centro Docente: 10 m²/viv. × 93 viv. = 930,00 m².
 SIPS: 2 m² const./viv. × 93 viv. = 186,00 m²const.

Aparcamientos:
 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable
 0,5 plazas × 15.158,39 m²t/100 = 76 plazas de aparcamiento público

Todas las previsiones de espacios libres y equipamiento se ajustan a los estándares mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Reservas reales según proyecto:
 Parcelas residenciales: 11.660,30 m².
 Parques y jardines: 3.287,13 m².
 Equipamiento docente: 1.058,90 m².
 Equipamiento asistencial-sanitario: 408,37 m².
 Viales y aparcamientos: 6.964,45 m².

4.2.4. Red viaria.

El diseño de la red viaria del Sector, del que ya hemos comentado anteriormente, queda definido en la forma siguiente:

	ACERA	CALZADA	ACERA	TOTAL
Calle A-B-F	1,50 m	7,00 m	1,50 m	10,00 m
Calle C-D	1,50 m	6,00 m	1,50 m	9,00 m
Calle E	1,50 m	7,00 m	2,00 m	10,50 m
Itinerario peatonal	-	-	-	5,00 m

La circulación del tráfico de automóviles por la red viaria definida presenta doble sentido en los viales del Sector excepto en los tramos citados a continuación que tienen circulación en un solo sentido:

- Calle A. Tramo inferior de calle. Circulación dirección norte.
- Calle B. Totalidad de la calle. Circulación dirección sur.
- Calle C. Tramo superior de calle. Circulación dirección este.
- Calle E. Totalidad de la calle. Circulación dirección norte.

En los citados tramos de calle se localizan los aparcamientos públicos adyacentes a la red viaria, que junto a las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas de viviendas, cumplen tanto los estándares mínimos exigidos por la

ley como las necesidades propias del Sector en cuanto a aparcamientos.

4.2.5. Infraestructuras y servicios.

a) Abastecimiento de agua.

Partimos para abastecer de agua al Sector de las conexiones que hay proyectadas a lo largo de la Avenida de España y en C/ Velázquez, equilibrando de esta manera la red proyectada en el territorio.

La conducción de la red será subterránea, siguiendo el trazado de las aceras, conducción que será de polietileno y tendrá un diámetro mínimo de 63 mm.

La dotación disponible de agua potable no será inferior a 300 litros por habitante y día, al tratarse de un suelo de uso residencial. En las zonas de parques, jardines y espacios libres se establecerán bocas de riego del mismo material que la conducción y modelos adaptados por el Ayuntamiento y con una dotación de riego como mínimo de 20 m³/ha.

b) Alcantarillado.

La red de saneamiento se ha resuelto mediante una canalización unitaria, que irá subterránea siguiendo el eje de la red viaria o bajo los espacios libres de uso público, a más de 1,20 m de profundidad desde la generatriz superior de la conducción.

La red está dotada de cámara de descarga de 20 litros/sg, en el cabecero del ramal, adosada al primer pozo de registro.

Se ejecutará por medio de tuberías de PVC de doble pared y con una sección mínima de 300 mm.

Tal como se ha descrito en la información urbanística, la evacuación de las aguas residuales y pluviales del Sector se prolongará hasta la conexión con el existente en Avenida de España.

c) Energía eléctrica.

La alimentación al Sector se realizará desde una línea subterránea de media tensión que acomete a un centro de transformación MT/BT a proyectar y construir que se ubicará dentro del Sector en la parte Sur.

Los cálculos del centro, así como de la calidad de los materiales, se concretarán en el Proyecto de Urbanización. Para ello, se tendrá en cuenta tanto las determinaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, como las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la empresa suministradora.

d) Alumbrado público.

Se ha proyectado la red de alumbrado público con el diseño que figura en el plano correspondiente, a base de luminaria sobre poste en todo el Sector.

En cuanto a los tipos de iluminación, en el Proyecto de Urbanización se concretarán las que sean pertinentes, de modo que se garanticen los niveles de iluminación requeridos de acuerdo con la normativa.

e) Telecomunicaciones.

Se realizará la conexión a partir de la red existente en Avenida de España, disponiéndose arquetas de enlace en los cambios de dirección y en un mínimo de cada 50 m en alineaciones.

La canalización será subterránea y bajo tubo de PVC.

4.3. Aprovechamiento medio.

4.3.1. Aprovechamiento medio del área de reparto.

La superficie objeto de ordenación constituirá una sola área de reparto para la que calcularemos el correspondiente aprovechamiento medio de acuerdo con lo que establece la LOUA en sus arts. 58 al 65.

El aprovechamiento medio del A.R. se ha obtenido dividiendo al ALT (Aprovechamiento Lucrativo Total) del área por la suma de las superficies que abarcan toda el área.

El ALT se obtendrá contabilizando los metros cuadrados construibles del uso y tipología característico, con la ponderación relativa a los usos y tipologías, así como a la situación dentro del espacio ordenado.

Zona: Viv. unifamiliar (uso y tipología caract.).

C.P. uso y tipolog.: 1.

C.P. situación: 1.

4.3.2. Justificación de los coeficientes de ponderación.

Dado que sólo hay un uso y con la misma tipología en todo el Sector, el Coeficiente de Ponderación por uso y tipología es 1.

Se establece un Coeficiente de Ponderación de situación de 1 al no existir diferencias sustanciales en el área dada la dimensión del Sector que nos ocupa.

4.3.3. Cálculo del aprovechamiento medio.

$$A.M. = ALT/S_T$$

$$A.M. = \frac{m^2t(\text{viv. unifamiliar}) \times 1}{\text{Sup. área}}$$

$$A.M. = \frac{15.158,39 \text{ U.A.}}{23.379,15 \text{ m}^2} = 0,64837$$

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 0,64837.$$

Por tanto, el A.M. de esta Área de Reparto es de cero con sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados construibles de vivienda unifamiliar (uso y tipología característico) por metro cuadrado de suelo.

El aprovechamiento reconocido al Sector es:

$$0,64837 \text{ U.A./m}^2 \times 23.379,15 \text{ m}^2 = 15.158,39 \text{ U.A.}$$

La descomposición del aprovechamiento reconocido al Sector es:

Propietarios:

$$0,90 \times 15.158,39 \text{ U.A.} = 13.642,55 \text{ U.A.}$$

Ayuntamiento:

$$0,10 \times 15.158,39 \text{ U.A.} = 1.515,84 \text{ U.A.}$$

Dichos aprovechamientos expresados en metros cuadrados edificables son:

Propietarios:

$$\text{U.A./Cpond} = 13.642,55 \text{ U.A./1} = 13.642,55 \text{ m}^2\text{s}$$

Ayuntamiento:

$$\text{U.A./Cpond} = 1.515,84 \text{ U.A./1} = 1.515,84 \text{ m}^2\text{s}$$

Los metros cuadrados edificables convertidos en m² de parcela serán:

Propietarios: m²t/Coeficiente de edificabilidad

$$\frac{13.642,55 \text{ m}^2\text{s}}{1,30 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}} = 10.494,27 \text{ m}^2\text{s}$$

Ayuntamiento: m²t/Coeficiente de edificabilidad

$$\frac{1.515,84 \text{ m}^2\text{s}}{1,30 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}} = 1.166,03 \text{ m}^2\text{s}$$

4.4. Gestión urbanística.

4.4.1. Sistema de actuación.

Debido a la estructura de la propiedad que queda reflejada en el Plano Catastral, el sistema de actuación fijado es el de Compensación, debiéndose redactar el Proyecto de Reparcelación correspondiente, en donde queden definidas las propiedades resultantes tras las cesiones de viales y suelos de reservas establecidos. Si bien, tras el Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles y el propietario de la mayor parte de los terrenos afectados por esta

modificación, la gestión urbanística se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único, ya que mediante el citado convenio el propietario mayoritario se compromete a adquirir los terrenos propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles (3,73% de la totalidad) con lo que sería el titular de la totalidad de parcelas que constituyen el Sector.

4.4.2. Unidades de ejecución.

Por el propio diseño del Sector y a efectos de la gestión urbanística que permita los deberes de cesión, equidistribución de cargas y beneficios y urbanización que establece la legislación urbanística, se ha considerado una única unidad de ejecución denominada UE-15.

5. SINTESIS DE LA MEMORIA

La presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Cárcheles se enmarca en el contexto legal definido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como los Reglamentos de desarrollo del Texto Refundido de 9 de abril de 1976, en especial el Reglamento de Planeamiento, en cuanto no hayan sido derogados o colisionen con la nueva norma; en donde se reclasifican los terrenos que nos ocupan como suelo urbanizable ordenado para uso residencial.

El Sector resultante cuenta con una superficie de 23.379,15 m², en donde un solo propietario posee la titularidad de la mayor parte de los terrenos afectados por esta modificación (mayor del 96% de la superficie).

La totalidad de los terrenos que nos ocupan reúnen unas condiciones óptimas para la urbanización dado que cuentan con una buena cantidad de servicios urbanísticos muy próximos.

En cuanto a la posibilidad de acceso y comunicaciones, son muy buenas puesto que el Sector está limitado por el este con la Avenida de España y la carretera JV-2227 que enlaza Carchelejo con Cárchel.

Se han dispuesto los espacios libres de zonas verdes próximos a la carretera a fin de aminorar el efecto del tránsito rodado.

El resultado de la ordenación se concreta en las superficies que se señalan en el cuadro siguiente:

USO DEL SUELO	SUPERFICIE	% TOTAL	EDIFICAB.	EDIFICAB.
RESIDENCIAL	11.660,30	49.87 %	1.30	15.158,39
PARQUES Y JARDINES	3.287,13	14.06 %	0.00	0,00
EQUIPAMIENTO DOCENTE	1.058,90	4.53 %	1.30	1.376,57
EQUIPAMIENTO AS-SA	408,37	1.75 %	1.30	530,88
VIALES Y APARCAMIENTO	6.964,45	29.79 %	0.00	0,00
TOTAL	23.379,15	100,00 %	0.73	17.065,84

A continuación se adjuntan los cuadros con la relación completa de las parcelas resultantes, con su superficie y edificabilidad permitida:

USO RESIDENCIAL		
PARCELA N°	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RS-1	1.042,04	1.30
RS-2	911,75	1.30
RS-3	446,41	1.30
RS-4	874,00	1.30

USO RESIDENCIAL		
PARCELA N°	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RS-5	2.308,50	1.30
RS-6	2.055,80	1.30
RS-7	2.055,80	1.30
RS-8	445,68	1.30
RS-9	719,62	1.30
RS-10	800,70	1.30
TOTAL	11.660,30	

EQUIPAMIENTO		
PARCELA N°	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
EQ-1	1.058,90	1.30
EQ-2	408,37	1.30
TOTAL	1.467,27	

ZONAS VERDES		
PARCELA N°	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
ZV-1	2.258,14	-
ZV-2	592,34	-
ZV-3	263,57	-
ZV-4	133,89	-
ZV-5	39,19	-
TOTAL	3.287,13	

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1.º Naturaleza y ámbito.

El presente instrumento de planeamiento tiene la consideración de Modificación de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Cárcheles, de aplicación a la totalidad del territorio contenido en el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, delimitado en el Plano de Clasificación del Suelo y, en consecuencia, tiene por objeto la ordenación de su territorio y la fijación de las facultades del derecho de propiedad de los predios comprendidos en su ámbito, completando las disposiciones establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las propias NN.SS., asumiendo las determinaciones contenidas en los distintos documentos.

Las ordenanzas se adaptan a las determinaciones de las NN.SS. de Cárcheles previstas para el desarrollo de suelos urbanizables residenciales.

Art. 2.º Documentos e interpretación.

El alcance normativo de esta Modificación es el comprendido en los documentos que a continuación se citan y que, a dicho efecto, lo integran:

a) La Memoria Descriptiva y Justificativa de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Cárcheles planteada.

b) Las presentes Ordenanzas Reguladoras que constituyen el documento específicamente normativo, en donde se establece la regulación urbanística del Sector de suelo residencial, prevaleciendo sobre los restantes documentos.

c) La Memoria Justificativa de la Ordenación, en la que se recogen las condiciones de análisis urbanístico y se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que se establecen. Es un documento interpretativo en su con-

junto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

d) Los Planos de Información en los que se expresan gráficamente las características actuales, físicas y urbanísticas del Sector. Tienen carácter descriptivo de la situación actual, fundamentando las propuestas de la Modificación Puntual.

e) Los Planos de Ordenación en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas, teniendo carácter preceptivo.

f) El Plan de Etapas, de carácter preceptivo, en el que se determinan el orden temporal y territorial de la ejecución de las determinaciones de la Modificación.

g) El Estudio Económico-Financiero, en el que se evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización y servicios a implantar previstos en la Ordenación. Sus especificaciones son orientativas y el volumen total de inversión previsto se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, en caso de discordancia entre los documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Ordenanzas Reguladoras. En las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

Art. 3.º Vigencia.

La presente Modificación tendrá vigencia indefinida desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del Acuerdo de Aprobación Definitiva.

No obstante, podrá alterarse su contenido por la modificación de alguno o algunos de los elementos que la constituyen y con arreglo a las disposiciones contenidas en Sección 5.ª (Vigencia e Innovación) del Capítulo IV, Título I, de la LOUA, y en el Título V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION

Art. 4.º Instrumentos complementarios de ordenación.

Aunque la presente Modificación contempla la ordenación detallada del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas en el artículo 15 de la LOUA y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle, que en su caso se puedan redactar, cumplirán las siguientes determinaciones:

a) El área abarcada por el E.D. no podrá ser inferior a una manzana completa.

b) No podrán contener determinaciones que se opongan a estas Ordenanzas.

Art. 5.º Parcelaciones.

Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se permita la segregación de las mismas de acuerdo con lo establecido en las condiciones particulares de cada zona.

Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el art. 169 de la LOUA y el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas inferiores a la mínima establecida en las condiciones particulares de zona.

Art. 6.º Gestión urbanística.

La totalidad del ámbito del Sector constituye la Unidad de Ejecución Núm. 15 a efectos de su gestión urbanística.

El sistema de actuación será el de Compensación.

En el Proyecto de Reparcelación se concretarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos y dotaciones necesarios para el ámbito del Sector ordenado.

Asimismo, se concretará la cesión obligatoria y gratuita a la Administración del 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector.

La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los dos párrafos anteriores se materializará en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; no obstante, la ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de Recepción Provisional de la urbanización o fases de la misma, en su caso.

Art. 7.º Proyecto de urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de esta Modificación, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 98 de la LOUA y 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras a realizar en el plazo máximo total que se especifica en las presentes Ordenanzas.

El Proyecto de Urbanización deberá ser formulado en un plazo no superior a seis meses a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación.

Art. 8.º Ejecución material.

La ejecución de las obras de urbanización imputables al Sector será sufragada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 113 de la LOUA y 58 al 66 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las obras de urbanización básica comenzarán en el plazo máximo de seis meses a contabilizar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y finalizarán dentro del período en el mismo establecido, que no podrá ser superior a dos años desde la aprobación de dicho Proyecto. En el supuesto de que en el Proyecto de Urbanización se opte por la división en fases, los plazos se ajustarán a los establecidos para este supuesto en el Plan de Etapas o en el propio Proyecto de Urbanización.

Art. 9.º Control municipal.

El Ayuntamiento verificará que la ejecución de las obras se realice en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado. Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe el seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto.

Art. 10.º Recepción de la urbanización.

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización básica o fases, en su caso, se solicitará del Excmo. Ayuntamiento de Cárcheles la Recepción Provisional de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la solicitud, en presencia del responsable de la ejecución (propietario único o representante de la Junta de Compensación), Técnico Director de las obras y Ayuntamiento, levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

La Recepción Definitiva se llevará a cabo transcurrido un año desde la Recepción Provisional, siguiéndose el mismo procedimiento que en aquella. Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de obra y a la conservación de la misma, éstos deberán ser subsanados.

Transcurrido el plazo de treinta días desde la solicitud sin que se verificase la Recepción Provisional o Definitiva, el propietario único o la Junta de Compensación, según el caso, fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de comparecencia del representante municipal, en tal caso, no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos.

CAPITULO III. NORMAS DE URBANIZACION

Art. 11.º Condiciones generales de la urbanización.

Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de Urbanización que se realicen en el ámbito del Sector.

Con carácter general, las obras incluidas en los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en las NN.SS. de Cárcheles respecto a las exigencias mínimas sobre condiciones técnicas de urbanización; las separaciones entre las distintas redes de infraestructuras se ajustarán a la Normativa siguiente:

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Pliego de Prescripciones Técnicas para las tuberías de abastecimiento de agua.
- Pliego de Condiciones Generales de la Instrucción para el estudio y redacción de proyectos de saneamiento de poblaciones.

Art. 12.º Red viaria.

Las características de la red viaria, en cuanto al trazado en planta y perfil, anchura total de vía, aceras y calzada de circulación, se ajustarán a lo establecido gráficamente en los Planos de Ordenación.

El diseño del firme se realizará teniendo en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes. PG-3/1.975.

En calles con pendiente inferior al 15% se adoptará un pavimento bituminoso, con capa de rodadura a base de aglomerado en caliente o frío. En calles con pendiente superior, se adoptará un pavimento rígido.

Se colocarán imbornales para la recogida de agua pluvial situados en los cruces de calles y con separación máxima entre ellos de 50 m.

Los tipos de bordillos, baldosas de acera, rigolas, etc., serán de los modelos y características empleados por el Ayuntamiento y previamente aprobados por él.

Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos, de rápido desarrollo y resistentes al medio urbano (el pino y otras coníferas sólo se colocarán como bosquecillo compacto decorativo en parques y jardines, no en las aceras ni en paseos urbanos).

Los bordillos de las aceras, en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 80 cm. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, quioscos y demás elementos urbanos se colocarán de tal forma que no dificulten el paso peatonal.

Art. 13.º Abastecimiento de agua.

El trazado en planta de la red de distribución de agua, así como el sistema de valvulería y bocas de riego se ajustará a lo grafiado en el Plano de Abastecimiento de Agua.

El dimensionamiento hidráulico de los diferentes elementos que integran el sistema de abastecimiento se realizará asegurando una presión mínima de servicio en parcelas de 30 m.c.a.

Las conducciones serán de polietileno y un diámetro mínimo de 63 mm, alojadas en zanja sobre lecho de arena y relleno de material granular, situadas bajo el acerado.

Las válvulas de cierre serán de compuerta con cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable y cierre de elastómero.

Las acometidas a parcelas serán de polietileno de baja densidad de 25 mm de diámetro mínimo, con válvula de esfera alojada en arqueta de fundición gris.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación, se ajustarán a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas para las tuberías de abastecimiento de agua del MOPU.

Art. 14.º Alcantarillado.

El trazado en planta de la red de distribución de alcantarillado, así como el sistema de pozos de registro e imbornales, se ajustará al grafiado en el Plano de Alcantarillado, correspondiéndose con un sistema de evacuación del tipo unitario.

Las canalizaciones serán de PVC de doble pared de sección circular, con enchufe de campana y junta elástica, diámetro mínimo de 300 mm, alojadas en zanja sobre lecho de arena, profundidad mínima de 1,20 m medidos desde la generatriz superior de la tubería, pendiente mínima del 1% y situación bajo calzada en el centro de la misma.

Los imbornales se dispondrán a ambos lados de las calzadas y en todas las esquinas y con separación máxima de 50 metros.

Los pozos de registro se dispondrán en todos los cambios de dirección y pendiente, con separación máxima entre ellos de 50 metros.

Las acometidas a parcelas se realizarán con tubería de idénticas características a las de la red general, diámetro de 200 mm y pendiente mínima del 2%.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje, se ajustarán a lo previsto en el Pliego de Condiciones Generales de la Instrucción para el estudio y redacción de proyectos de saneamiento de poblaciones del MOPU.

Art. 15.º Red eléctrica.

El trazado en planta de la red de distribución de energía eléctrica, así como el sistema de centros de transformación, se ajustará en lo posible al esquema grafiado en el Plano de Energía Eléctrica.

El trazado de la red de Media Tensión será subterránea, bajo el acerado, con conductores unipolares de aluminio aislados en polietileno reticulado (XLPE) y cubierta exterior de PVC de color rojo, de sección mínima de 150 mm², alojados en zanja bajo conducción de 2 tubos de PVC de 160 mm de diámetro.

Que el centro de transformación sea alimentado por cables subterráneos conlleva la necesidad de establecer una doble alimentación del mismo con lo que habrá un trazado de M.T. de ida y otro de vuelta, con las características citadas anteriormente.

La red de distribución de Baja Tensión se ejecutará subterránea, bajo el acerado, con conductores unipolares de aluminio aislados en polietileno reticulado (XLPE) y cubierta exterior de PVC de color negro. Los conductores se alojarán en zanjas y se protegerán mediante 2 tubos de PVC de 160 mm, disponiéndose arquetas en los cambios de dirección y con separación máxima de 40 m en alineaciones.

Las acometidas a parcelas se ejecutarán desde la red de distribución subterránea hasta la Caja de Protección y Medida, mediante la colocación de una arqueta de registro y, en general, se realizarán para cada dos parcelas.

Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica se ajustarán a lo prescrito en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas de Alta Tensión, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía y Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de la empresa suministradora.

Art. 16.º Alumbrado público.

El trazado en planta de la red de alumbrado público y la disposición de los puntos de luz se ajustará a lo grafiado en el Plano de Alumbrado Público.

El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolux para una iluminación media de 5 a 20 lux, según zonas.

El dimensionamiento eléctrico de los diferentes elementos que integran el sistema se realizará según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

Los circuitos eléctricos estarán formados por conductores multipolares o unipolares alojados en tubo no menor de 60 mm de diámetro, en instalación subterránea bajo el acerado.

El cuadro de maniobra y protección se dispondrá en la caseta de transformación, siendo el sistema de encendido y apagado automático y de horario programable.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación, se ajustarán a lo que determine el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la Instrucción Técnica de Alumbrado Público del MOPU.

Art. 17.º Telecomunicaciones.

El trazado en planta de la red de telecomunicaciones se ajustará a lo grafiado en el Plano de Telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones se dimensionará de forma tal que sea ampliable, estimándose necesario una demanda de una acometida por parcela.

Las canalizaciones serán de PVC con diámetro mínimo de 63 mm alojadas en zanja y trazado bajo el acerado. Las arquetas de cruce, paso y derivación se dispondrán en el acerado.

Art. 18.º Espacios libres de uso público.

El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio específico de los espacios públicos destinados a parques, jardines y zonas de protección de la red viaria, prestando especial atención a la jardinería y mobiliario urbano.

Los parques y jardines deberán ordenarse de forma tal que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado y otros análogos.

Los itinerarios peatonales se tratarán adecuadamente mediante su pavimentación o estabilización con arena.

CAPITULO IV. NORMAS GENERALES DE USOS

Art. 19.º Usos permitidos.

En el ámbito de este Sector se admite el asentamiento de los mismos usos permitidos por las NN.SS. para Suelo Residencial en su art. 40, con las limitaciones establecidas por las mismas NN.SS. y las condiciones particulares de las presentes ordenanzas y que son:

- a) Residencial.
- b) Servicios Terciarios:
 - Comercial.
 - Administrativo, oficinas.
 - Espectáculos públicos y salas de reunión, con la limitación establecida en el art. 41 de las NN.SS. vigentes.
 - Hostelería.
- c) Servicios de interés público y social:
 - Deportivo.
 - Cultural.
 - Sanitario.
 - Asistencial.
 - Administrativo público.
 - Religioso.
- d) Docente.
- e) Zona verde.

f) Infraestructuras urbanas:

- Viario.
- Aparcamientos.
- g) Garajes y almacenes, con la limitación establecida en el art. 42 de las NN.SS. vigentes.
- h) Industrial, con la limitación establecida en el art. 43 de las NN.SS. vigentes.

Los usos no relacionados se entienden prohibidos en el ámbito del Sector, salvo que sean asimilables a alguno de ellos por similitud.

Art. 20.º Edificaciones y usos existentes.

Las edificaciones y usos existentes asentados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Modificación y que no se ajusten a las determinaciones de la misma, serán edificaciones disconformes con el Planeamiento con lo que, según el art. 34 de la LOUA, serán declaradas edificaciones fuera de ordenación.

CAPITULO V. NORMAS DE EDIFICACION

Art. 21.º Condiciones generales de la edificación.

Las edificaciones que se levanten en el ámbito de este Sector deberán cumplir:

- Las Condiciones establecidas en este Capítulo.
- Las Normas Particulares de cada zona establecidas en el Capítulo VI de estas Ordenanzas.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de ajustarse las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de higiene y estética.

Todos aquellos puntos no contemplados en sendos Capítulos, se regirán por las determinaciones contenidas en las Normas Específicas para Suelo Urbano de las vigentes NN.SS. de Cárcheles.

Art. 22.º Definición y terminología.

La terminología de conceptos generales a emplear en cuanto a la posición de la edificación (alineación de fachada, retranqueo, etc.), ocupación de parcela (superficie ocupada, ocupación máxima, etc.), edificabilidad y aprovechamiento (coeficiente de edificabilidad, definición de sótano y semisótano, etc.) y condiciones de volumen (altura de la edificación, altura libre, etc.), está totalmente contenida y definida en el artículo 11 de las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal de Cárcheles.

CAPITULO VI. NORMAS PARTICULARES

Art. 23.º Residencial.

Se le asignan las mismas Condiciones Edificatorias de la zona ZR-3 del núcleo urbano de Cárchelejo con los retranqueos grafiados en el Plano de Zonificación y un coeficiente de edificabilidad de 1,30 m²/m²s. Por tanto, las condiciones de edificación quedan reflejadas del modo siguiente:

1. La tipología de edificación permitida es vivienda unifamiliar entre medianerías (Tipo B) y vivienda unifamiliar aislada (Tipo C).
2. Parcela mínima de 95 m².
3. Fondo máximo de planta baja de 20 metros.
4. Fondo máximo de planta pisos de 20 metros.
5. Altura máxima de 6,50 metros.
6. Número de plantas máximo – 2.
7. El retranqueo de fachada será de 3 metros en las alineaciones marcadas en el Plano de Zonificación.
8. La edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m²s.

En lo referente a alturas, de planta baja y de pisos, vuelos, distancias a rasante del vuelo, distancia del vuelo a medianerías, patios, superficies y lados mínimos de patios, se atenderá a lo especificado en el Título II «Normas específicas para suelo urbano».

Art. 24.º Equipamiento.

Comprende las parcelas grafiadas como reserva equipamiento en los Planos de Zonificación y Parcelario Resultante.

En cuanto a los usos, se permiten los usos pormenorizados indicados en los planos citados en el párrafo anterior.

Las condiciones de edificación quedan reflejadas del modo siguiente:

1. Parcela mínima de 200 m².
2. Fondo máximo de planta baja de 20 metros.
3. Fondo máximo de planta pisos de 20 metros.
4. Altura máxima de 6,50 metros.
5. Número de plantas máximo – 2.
6. El retranqueo de fachada será de 3 metros en las alineaciones marcadas en el Plano de Zonificación.
7. La edificabilidad máxima será de 1,30 m²t/m²s.

En lo referente a alturas, de planta baja y de pisos, vuelos, distancias a rasante del vuelo, distancia del vuelo a medianerías, patios, superficies y lados mínimos de patios, se atenderá a lo especificado en el Título II «Normas específicas para suelo urbano».

Art. 25.º Zona Verde.

Comprende las parcelas grafiadas como Zona Verde en el Plano de Zonificación.

La zona se define como de reserva para el establecimiento de jardines y áreas de recreo de uso público.

Las condiciones de edificación establecidas son:

1. El uso exclusivo será dotacional para parques y jardines.
2. Los jardines y áreas recreativas deberán acondicionarse, al menos en un 50% de su superficie, para plantaciones y arbolado.

Art. 26.º Infraestructuras urbanas.

Comprende los espacios destinados a red viaria rodada, peatonal y aparcamientos anejos.

Queda expresa y totalmente prohibida la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento.

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 10-033/06, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de las NN.SS. Cambio de uso en paraje «Cruz Chiquita» de Arjonilla (Jaén). Expediente 10-033-06.

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 10-033/06, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de las NN.SS. Cambio de uso en paraje «Cruz Chiquita» de Arjonilla (Jaén). Expediente 10-033-06.

- 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 10-033/06, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. CAMBIO DE USO EN PARAJE «CRUZ CHIQUITA» DE ARJONILLA (JAEN). EXPEDIENTE 10-033-06

«Examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual de las NN.SS. Cambio de uso en paraje «Cruz Chiquita», 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 Arjonilla, 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 sesiones de fechas 27.1.2006 y 31.5.2006, 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 recalificar unos terrenos de suelo urbano calificados en las actuales NN.SS. como de uso global residencial y uso pormenorizado vivienda unifamiliar adosada, Ordenanza «Zona 2 Periferia».

Están situados al Oeste de la localidad próximos a la C/ Cruz Chiquita y en el límite con el suelo no urbanizable.

La propuesta es la de delimitar una unidad de actuación en suelo urbano denominada «Cruz Chiquita» modificando el uso característico desde el residencial al Industrial-Agrícola.

Se determina el sistema de ejecución: (Compensación) y se indica un desarrollo de la unidad mediante Proyecto de Urbanización, Parcelación y Compensación.

Superficie total: 7.168.

Cesión parques y jardines: 719 m² (10.03%)

Cesión equipamiento: 288 m² (4.01%).

Reserva aparcamientos: 27 plazas.

Suelo neto lucrativo: 4.049 m².

Viales: 1.872.

Sistema de actuación: Compensación.

Uso: Industrial y Agrícola en todas sus categorías.

Artisanal: En todas sus categorías.

Comercial: Complementario al uso característico.

Garaje y aparcamiento: en sus categorías b, c, d, e y f.

Uso público: Se admite Administrativo, Deportivo, Transporte y Comunicaciones.

Parcela mínima: 200 m².

Edificabilidad neta de parcela: 1,3 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas y 6,5 m.