

han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios y ensayos geotécnicos que se deberán realizar al respecto por laboratorio acreditado.

6.6. Basándose en los correspondientes estudios geotécnicos que se realicen, los taludes que resulten de los movimientos de tierra se realizarán con la pendiente más suave posible y se procederá a su posterior revegetación con especies herbáceas y arbustivas autóctonas.

#### 7. Protección del Patrimonio Histórico.

7.1. Con carácter previo a la ejecución de los proyectos de urbanización deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial, en la zona objeto de actuación. En el caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 5.1 y 5.0 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

7.2. Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y naturalmente 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 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46).

#### 8. Conexión a las infraestructuras.

8.1. Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructura que se conectarán con los actualmente existentes en el núcleo urbano. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

#### 9. Protección del paisaje.

9.1. Debido a que el impacto más importante en la presente innovación se produce sobre el paisaje, se deberán contemplar las siguientes medidas correctoras que ayuden a paliar los posibles efectos negativos sobre este factor ambiental:

- Los parques y jardines que se localicen en el polígono se deberán ordenar de tal forma que se integren en la ordenación del polígono y en el entorno que lo circunda.

- El contenido de los proyectos de urbanización incluirá un plan de restauración ambiental y paisajístico de las zonas de actuación, en el que se hará especial énfasis en la descripción detallada de los métodos de implantación, diseño y mantenimiento de las especies vegetales que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona. En el plan de restauración paisajística se procurará la instalación de pantallas arbóreas que minimicen la observación.

- En las zonas verdes se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Cazorla, principalmente en períodos de sequía. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos teniendo en cuenta el entorno en que se realizan. Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

9.2. Asimismo, en los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas, tales como encinas, lentiscos, mirtos, *Rhamnus lycioides*, *Rhamnus alaternus*, *Mandragora otomnalis*, etc., y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 27.b) de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el que se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, en la medida que puedan competir con éstas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos; por ello las especies utilizadas en la restauración de taludes y aquellas que sea necesario introducir deberán de contar con certificado de procedencia de las semillas.

9.3. Las edificaciones se adecuarán estética y volumétricamente al entorno, prohibiéndose de esta manera los materiales de coloración discordante con el entorno paisajístico.

9.4. En los accesos al polígono se ubicarán equipamientos comerciales y deportivos, para de esta manera implantar elementos ajenos a la imagen típica de un polígono paliando el impacto visual. Los parques y jardines que se localicen en la zona se deberán ejecutar y ordenar de tal forma que se integren en el paisaje, no proponiendo competencias deteriorantes ni en la elección de sus espacios arbóreos ni en los tratamientos arquitectónicos de pavimentos ni vallados.

9.5. Los espacios libres no edificados en el interior de las parcelas se tratarán con sumo cuidado y limpieza, siendo aconsejable la formación en estos espacios de jardines o zonas verdes arboladas, y no se depositarán materiales, residuos y escombros, aunque no se perciban desde la fachada principal.

#### 10. Otras.

Todas las Medidas Correctoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deberán incluirse como unidad 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 deberán incluir en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

Jaén, 9 de marzo de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

*RESOLUCION de 9 de marzo de 2006, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-186-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Plan de Sectorización del SUNP-5 de Bailén (Jaén).*

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 9 de marzo de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-186-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Plan de Sectorización del SUNP-5 de Bailén (Jaén).

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

«Examinado el expediente administrativo relativo a Plan de Sectorización del SUNP-5, 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 Bailén, 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 20.12.2004, 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.

Tercero. Que el mismo expediente fue elevado con fecha 20 de diciembre de 2005 a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la cual acordó:

"1.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan de Sectorización del SUNP-5, incoado y promovido de oficio por su Ayuntamiento, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento tercero, tras lo cual se elevará nuevamente el expediente a esta Comisión para su resolución."

#### FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. Se redacta el presente Plan de Sectorización para el desarrollo urbanístico del SUNP-5, mediante el cual se cambia la categoría de los terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a la conveniencia de proceder al desarrollo urbanístico de los terrenos, se deriva de la necesidad de crear suelo apto para ser edificado en breve, ya que el suelo edificable productivo industrial actualmente no cubre la demanda que de él existe, en base a un desarrollo económico estable, y cuyas expectativas de expansión se mantienen, lo que ha provocado una tendencia de consolidación y mejora de las posiciones empresariales o nuevas implantaciones.

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

En la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2005, se adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del SUNP-5 debido a la falta de contenido sustantivo necesario. De acuerdo con el artículo 12.4. de la LOUA, debe contener:

- Delimitación del sector.
- Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.
- Determinaciones relativas a la organización de su gestión, plazos de ordenación y ejecución.

- Compromisos y garantías para la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total.

- Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras...mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

El documento técnico no contenía la información referente a compromisos y garantías ni las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras.

Con fecha de registro de entrada 17 de febrero de 2006, se recibe la documentación relativa a las certificaciones expedidas por las empresas suministradoras y con fecha de registro de entrada 6 de marzo de 2006 la relativa al aval.

- Se informa la propuesta favorablemente.

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 al Plan de Sectorización del SUNP-5, 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 PGOU de Bailén.

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, 9 de marzo de 2006.- El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara. Vº Bº, El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

## ANEXO I

## 1. Memoria de Información y Ordenación

## 1.1. Introducción y Justificación.

## 1.1.1. Antecedentes.

Como antecedentes al presente documento, citar que con anterioridad se redactó Programa de Actuación Urbanística (fecha de septiembre de 2002) y Plan Parcial (fecha de octubre de 2002). Ante la entrada en vigor de la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (7/2002), y según las indicaciones de los Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de la M.N. y M.L. Ciudad de Bailén, deberemos considerar los terrenos incluidos dentro del Sector SUNP-5 con la definición de Suelo Urbanizable no Sectorizado incluida en la referida Ley 7/2002.

Por otra parte citar que:

a) La Junta de Compensación del Sector SUNP-5 fue constituida, siendo aprobada la Escritura de Constitución de la misma por Decreto de la Alcaldía de fecha 12 de febrero de 2002, habiendo sido inscrita en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el número de orden 134, folios 311 y 312 del Tomo I.

b) El Programa de Actuación Urbanística (PAU) les fue adjudicado a los propietarios del Sector tras la tramitación del correspondiente expediente, según lo prevenido en el artículo 217 del Reglamento de Gestión Urbanística mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 5 de julio de 2002.

Por tanto, de lo anteriormente expuesto se deduce la necesidad de redactar el presente Plan de Sectorización, de iniciativa particular y por el sistema de actuación de compensación.

## 1.1.2. Encargo y objetivo.

Se redacta este Plan de Sectorización por encargo de la Junta de Compensación que se ha creado para el desarrollo urbanístico del SUNP-5 de Bailén en los términos establecidos en los Estatutos y Bases de Actuación de dicha Junta de Compensación, a la cual nos remitimos para una descripción más detallada.

Dicha Junta de Compensación está integrada por los propietarios de las parcelas incluidas en el SUNP-5, los cuales se relacionan más adelante (ver apartado 1.2.5 de la Memoria de Información y Ordenación del presente Plan de Sectorización).

Así pues, el objetivo del presente Plan de Sectorización es el del cambio de categoría de los terrenos incluidos en el Sector SUNP-5 de Bailén, de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén y complementando la ordenación establecida por éste.

Dicho Plan General de Ordenación Urbana de Bailén reconoce que los terrenos incluidos en el Sector SUNP-5 son aptos para urbanizar, con un uso global característico PRODUCTIVO, y se clasifica así en el citado PGOU de Bailén.

En cuanto a la extensión superficial de los terrenos incluidos en el Sector SUNP-5, según levantamiento topográfico realizado, posee una superficie bruta de 67.613 m<sup>2</sup>. Citar que el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén le asigna un total de 5.170 m<sup>2</sup> de Sistema General Exterior (SG-5).

## 1.1.3. Justificación de la procedencia de la formulación del presente Plan de Sectorización.

Se redacta el presente Plan de Sectorización dado que los terrenos objeto del mismo según el vigente PGOU de Bailén se encuentran clasificados como suelo urbanizable no programado (asimilable a Suelo Urbanizable no Sectorizado, según la Ley 7/2002), para proceder al cambio de categoría de los terrenos incluidos en el Sector SUNP-5 de Bailén, de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

La conveniencia de proceder al desarrollo urbanístico de los terrenos objeto del presente Plan de Sectorización se deriva de la necesidad de crear suelo apto para ser edificado en breve en el término municipal de Bailén, ya que el suelo edificable productivo industrial actualmente no cubre la demanda que de él existe, en base a un desarrollo económico estable, y cuyas expectativas de expansión se mantienen, lo que ha provocado una tendencia de consolidación y mejora de las posiciones empresariales o nuevas implantaciones.

Así pues, la Junta de Compensación que se ha creado por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en este sector ha tomado la iniciativa para proceder al desarrollo urbanístico del mismo y poder ampliar la oferta existente de suelo productivo industrial urbanizado que existe en la actualidad en Bailén.

Por ello, con el presente Plan de Sectorización (figura perteneciente al Planeamiento General que recoge la Ley 7/2002) dadas las características de los terrenos incluidos en el Sector SUNP-5 de Bailén (terrenos delimitados y bajo un mismo uso), se buscará el cambio de categoría, pasando de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado, en un solo sector.

De la Ley 7/2002:

«Artículo 47. Suelo Urbanizable.  
(...)»

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.

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

c) Suelo Urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.  
(...)»

Es por esta razón (cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado) por lo que en el contenido del presente Plan de Sectorización (Planeamiento General) se incluyen determinaciones correspondientes a un Plan Parcial de Ordenación (Planeamiento de Desarrollo), aspecto éste recogido en la Ley 7/2002 en su artículo 12:

«Artículo 12. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.  
(...)»

## 1.2. Información Urbanística y Análisis Territorial.

## 1.2.1. Situación, límites y extensión.

Los terrenos a ordenar objeto de este Plan de Sectorización son los incluidos en el sector denominado SUNP-5 por el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén.

Dichos terrenos, en su entorno están semiconsolidados, encontrado edificaciones industriales y hoteleras. Dentro de dichos terrenos (los incluidos en el SUNP-5), los cuales se venían utilizando como terreno agrícola, encontramos edificaciones de apoyo a dicha actividad (cobertizos y cocheras). Igualmente encontramos una serie de infraestructuras que cruzan y circundan los mismos (líneas de conducciones eléctricas, telefonía, abastecimiento de agua, saneamiento y de gas).

En cuanto al entorno inmediato de los terrenos incluidos en el sector objeto del presente Plan de Sectorización, encontramos:

- Al Norte del mismo encontramos la Carretera Nacional IV; Madrid-Cádiz, hoy travesía.

- Al Sur del mismo encontramos terrenos de Cerámica «El Carro, S.L.», hoy de Gerardo Hilario y Juan Francisco Mesa Navío; resto de terrenos de cerámica «Hermanos García Carrillo»; de don Antonio García Fernández, y otros terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable.

- Al Este del mismo encontramos el denominado Camino de Jabalquinto.

- Al Oeste del mismo encontramos la Carretera Nacional 323; Bailén-Motril.

En cuanto a la extensión superficial del Sector SUNP-5, según recoge la Ficha de este Sector del Plan General de Ordenación Urbana, cuenta con una superficie Bruta de 63.020 m<sup>2</sup>, a los cuales se le asignan un total de 5.170 m<sup>2</sup> de Sistema General Exterior (SG-5).

Según Levantamiento Topográfico que recientemente se ha realizado (datos aportados por los propietarios de los terrenos) se ha constatado que la superficie Bruta del SUNP-5 es de 67.613 m<sup>2</sup>, lo que supone que hay un exceso de cabida de 4.593 m<sup>2</sup> respecto a la superficie que indicaba el PGOU de Bailén.

Porcentualmente, el incremento supone un 7,29% de la superficie que inicialmente le asignaba dicho PGOU. Esta circunstancia se preveía en el PGOU, ya que en su artículo VI.2.4, párrafo 3.º, se indica que las superficies recogidas en la ficha del sector son indicativas, y se adoptarán como normativas las que resulten del estado y medición reales de las parcelas.

La forma, límites, topografía y situación de los terrenos incluidos en el Sector SUNP-5 quedan recogidos en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización.

#### 1.2.2. Características Naturales del Territorio.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén se realiza a modo de síntesis la siguiente descripción del Medio Físico:

Del PGOU de Bailén:

«(...)

#### 1. Del Medio Físico.

En síntesis las características del término municipal son las siguientes:

- La principal unidad geológica que se extiende por este territorio está formada básicamente por areniscas margosas y margas del Mioceno (26 a 7 millones de años), correspondiéndose con los depósitos de interés para la explotación de las arcillas, que abarca el 90% de la superficie. En el resto del término aparecen fundamentalmente afloramientos del Triásico (225-195 millones de años), rocas plutónicas y aluviones del Holoceno (últimos miles de años).

- Presenta una topografía muy homogénea, con una morfología suave y ondulada, típica de la campiña. La altitud media alcanza los 300 m, con pendientes en general inferiores al 6%.

- La complejidad hidrológica es escasa debido a la mínima red de drenaje, formada por unos pequeños arroyos que desembocan en los ríos Rumber y Guadiel, que a su vez alimentan al Guadalquivir por su margen derecha.

- El régimen climático se considera mesomediterráneo seco con una precipitación anual media de 574,2 l/m<sup>2</sup>, marcadamente estacional. La temperatura media anual es de 17,6 °C, con una oscilación media de 32,3 °C.

- El cultivo más extendido es el olivar, cubriendo gran parte del término. Como vegetación más interesante desde el punto de vista de la conservación se encuentran los encinares del N.O. del término, además de una escasa vegetación de riberas, en un estado de preocupante regresión.

En base a todos estos factores caracterizadores del medio físico municipal se puede hacer una división del término que sirva de referencia para definir el modelo territorial horizonte del Plan, ayudando a completar determinaciones urbanísticas, regulación de usos del suelo y niveles de protección. Las distintas zonas de diagnóstico son:

#### A) Campiña.

Es el área de mayor superficie, ocupando aproximadamente un 90% del término municipal. Su morfología es suave y ondulada (con alturas comprendidas entre los 220-451 m, y pendientes ligeras) debido a los procesos erosivos que han trabajado los materiales litológicos arcillosos que cubren esta zona. El suelo presenta una buena aptitud para la agricultura, ocupado en su mayor parte por olivos (en su variedad picual, que proporciona altos rendimientos aceiteros) y en una menor proporción por viñedos, pastizales y el sector minero de extracción de arcillas.

#### B) Zona Forestal.

(...).

Los terrenos incluidos en el sector SUNP-5 de Bailén se han venido destinando a un uso agrícola, con períodos de cultivo y reposo, según las costumbres de la zona. Entendemos que dichos terrenos están incluidos en lo que el PGOU de Bailén denomina como zona de diagnóstico Campiña.

En cuanto a la topografía, los terrenos presentan un desnivel continuo en sentido Este-Oeste, acrecentándose dicho desnivel al llegar a la línea del arroyo que atraviesa los terrenos (en la parte oeste de los mismos).

#### 1.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Como se ha citado en el apartado anterior, la totalidad de los terrenos del sector SUNP-5 objeto del presente Plan de Sectorización se han venido destinando a un uso agrícola, si bien en la actualidad presenta un aprovechamiento escaso.

En cuanto a las edificaciones existentes en su estado actual, en la zona del sector ubicada en la esquina de la Nacional 323 (Bailén-Motril) con la Nacional IV (Madrid-Cádiz) del sector SUNP-5, encontramos un cuarto de aperos así como un cobertizo destinado a cochera de vehículos agrícolas (tractores, etc.).

Citar en este apartado que todas las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación hasta el momento en el que, efectuada la reparcelación y urbanización, se pretenda acometer obra alguna, momento en el cual deberán limitarse a lo establecido en el presente Plan de Sectorización.

En cuanto a las infraestructuras dentro del sector SUNP-5, las cuales quedan indicadas en la documentación gráfica el presente Plan de Sectorización, encontramos líneas de alta tensión (aéreas), un centro transformador, red de saneamiento (en paralelo al arroyo), red de abastecimiento de aguas, red de distribución de telefonía y red de distribución de gas.

#### 1.2.4. Estructura de la Propiedad del Suelo.

Se procede a continuación a relacionar a los propietarios de los terrenos pertenecientes al SUNP-5 de Bailén:

Propietario	(a)	Superficie Actual (m <sup>2</sup> )
Herederos de D <sup>a</sup> Amparo Martínez Sollet	1	3.059,11
Inmobar Terrenos y Suelo, S.A.	2	14.607,10
D. Ginés y D. Gabriel Pérez Leirana	3	11.466,62
Cerámica Hnos. García Carrillo, S.L.	4	6.988,88
D. José Chico Martínez	5	5.289,77
Millas y Chuman, S.A.	6-7-8	20.544,95
Ruban, S.A.	9	5.656,57
<b>SISTEMA GENERAL G-5 (5.170 m<sup>2</sup>)</b>		
D. Pedro de la Cruz Ureña (Parte de los 5.170 m <sup>2</sup> de los S.G.-5: 2.221 m <sup>2</sup> )	-----	-----
Dña. M <sup>a</sup> Sanpedro Serrano Carrillo (Parte de los 5.170 m <sup>2</sup> de los S.G.-5: 2.949 m <sup>2</sup> )	-----	-----
<b>Totales</b>		<b>67.613,00</b>

Nota (a): Corresponde con el número indicado en el plano de estado actual de la documentación gráfica.

Más extensamente, los datos de los propietarios de los terrenos son:

Parcela 1: Herederos de doña Amparo Martínez Sollet, doña M.<sup>a</sup> del Mar Fernández Martínez, vecina de Madrid, con domicilio en C/ Santa Engracia, 5, y DNI núm. 1.354.711; don Juan Ignacio Fernández Martínez, vecino de La Orotava (Santa Cruz de Tenerife), con domicilio en la C/ Inocencio García, 10, y con DNI 13.639.725; don Gabriel M.<sup>a</sup> Cid Martínez, vecino de Madrid, con domicilio en C/ Santa Engracia, 5, y DNI 2.033.838; doña Jimena Cid Fernández, vecina de Madrid, con domicilio en C/ Santa Engracia, 5, y con DNI 40.936.637; doña Amparo Cid Fernández, vecina de Madrid, con domicilio en C/ Santa Engracia, 5, y con DNI núm. 52.601.034, y don Gabriel Cid Fernández, vecino de Madrid, con domicilio en C/ Santa Engracia, 5, y con DNI 52.601.171. Apoderado: Don Antonio Oblaré González, vecino de Bailén, con domicilio en C/ Manolo Gómez Bur, 1, ático J, y con DNI 25.951.389. Les corresponde una superficie del Sector de 3.059,11 m<sup>2</sup> según medición realizada.

Parcela 2: Inmobar Terrenos y Suelo, S.A., con CIF: A-82.098.112 y domicilio en Madrid, C/ Rafael Calvo, 13. Apoderado: Don Juan Jesús Rodríguez Parra, domiciliado en Granada, C/ Solarillo de Gracia, 7, bajo-izquierda. Les corresponde una superficie del sector de 14.607,10 m<sup>2</sup> según medición realizada.

Parcela 3: Don Ginés y don Gabriel Pérez Leirana, con N.N.I.I.F.F números 26.224.408-S y 26.234.854-L, y con domicilio en C/ Martínez y Ramón, 9. Les corresponde una superficie del sector de 11.466,62 m<sup>2</sup> según medición realizada.

Parcela 4: Cerámica Hnos. García Carrillo, S.L., con CIF: B- 23.251.812 y domiciliada en Ctra. Madrid-Cádiz, pk 297. Administrador único: Don Pablo García Carrillo. Les corresponde una superficie total del sector de 6.988,88 m<sup>2</sup> según medición realizada.

Parcela 5: Don José Chico Martínez, con NIF: 26.721.766-K, casado con doña Dolores Arance Santamaría, domiciliados en C/ Sevilla, 120, de Bailén. Les corresponde una superficie del sector de 5.289,77 m<sup>2</sup> según medición realizada.

Parcelas 6-7-8: Millas y Chuman, S.A., con CIF: A-79.344.164 y domicilio en Madrid, C/ Manuel González

Longoria, 8. Apoderado: Don Carlos Rossi Martín, con domicilio en C/ Zarco del Valle, 10, de Bailén. Les corresponde una superficie del sector de 20.544,95 m<sup>2</sup> según medición realizada.

Parcela 9: Ruban, S.A., a fecha de la redacción de la presente se desconoce la sede así como el CIF de la empresa propietaria de esta parcela, que cuenta con una superficie del sector de 5.656,57 m<sup>2</sup> según medición realizada.

Sistema General S.G.-5: Al SUNP-5 se le asignan un total de 5.170 m<sup>2</sup> de Sistema General Exterior.

A fecha de la redacción del presente, don Pedro de la Cruz Ureña, con NIF: 25.889.201-X y domicilio en C/ Pérez Galdós, 32, 2.º; en Bailén (Jaén), entra a formar parte de este sistema general S.G.-5 con un total de 2.221 m<sup>2</sup>, al igual que doña María Sanpedro Serrano Carrillo, con NIF: 75.035.974-S, y domicilio en C/ Cervantes, núm. 90, en Bailén (Jaén), con un total de 2.949 m<sup>2</sup>.

Con estos dos propietarios se obtiene la consecución de los 5.170 m<sup>2</sup> que prevé el PGOU de Bailén para el SUNP-5.

Para el desarrollo urbanístico del SUNP-5 se ha creado la Junta de Compensación del SUNP-5 del PGOU de Bailén, la cual está formada por los propietarios relacionados anteriormente. Nos remitimos a los Estatutos y Bases de Actuación de dicha Junta de Compensación para una descripción más detallada.

1.2.5. Normativa aplicable para la redacción del presente Plan de Sectorización.

a) Normativa Legal.

El marco legal del presente Plan de Sectorización Parcial lo componen:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbánica de Andalucía.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), en especial los artículos incluidos entre el 46 y el 64 en cuanto a Disposiciones Generales, Determinaciones y Documentación.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBL).

- Ley 25/1988, de 29 de julio, Ley de Carreteras, en especial en su artículo 25, concerniente a la línea límite de edificación.

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR), parcialmente vigente.

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (L. 7/79).

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LSV).

- Así mismo, se estará a lo que disponga la legislación sectorial aplicable en cada caso, dependiendo del objeto y finalidad en que culmine el desarrollo de este Plan de Sectorización, como pudieran ser: Ley de Patrimonio Histórico, etc., así como la incidencia que, en su caso, pudieran tener las actuaciones objeto de regulación por este planeamiento en el medio ambiente, siendo en tal caso de aplicación la normativa específica: Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía (LPAM).

b) Marco Urbanístico de Referencia.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Bailén incluye los terrenos objeto de ordenación dentro del Suelo Urbanizable no Programado (suelo urbanizable no sectorizado según la nueva definición de la Ley 7/2002) de uso Productivo, denominándolos como Sector SUNP-5.

De esta forma, el presente Plan de Sectorización que se desarrolla, se ajustará a las determinaciones incluidas en la Ley 7/2002.

1.2.6. Ficha de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén.

Sector SUNP núm. 4.

Superficie: 41.875 m<sup>2</sup>; se le asignan 6.430 m<sup>2</sup> de sistema general exterior SG-5.

Objetivos: Completar, junto con el SUNP-3, el lógico desarrollo urbano de la ciudad hasta la travesía de la N-IV, destinando a usos industriales la manzana colindante con la travesía.

Condiciones de desarrollo:

- El sistema local de espacios libres se localizará mayoritariamente junto al actual aparcamiento de camiones.

- Usos globales característicos: Residencial y productivo. La distribución aproximada del suelo neto será: 60% residencial y 40% productivo.

- Uso prohibido: Industrial de categoría III.

- Densidad máxima: 25 viv./ha.

- Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Altura máxima: 3 plantas (B+2).

Sector SUNP núm. 5.

Superficie: 63.020 m<sup>2</sup>; se le asignan 5.170 m<sup>2</sup> de sistema general exterior SG-5.

Objetivos: Posibilitar la urbanización de nuevo suelo industrial.

Condiciones de desarrollo:

- Uso global característico: Productivo.

- Usos prohibidos: Residencial.

- Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Altura máxima: 3 plantas (B+2) en la zona colindante con las travesías de las carreteras y 2 plantas (B+1) en el resto.

- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

Sector SUNP núm. 6.

Superficie: 37.885 m<sup>2</sup>; se le asignan 3.105 m<sup>2</sup> de sistema general exterior SG-5.

Objetivos: Posibilitar la urbanización de nuevo suelo industrial.

Condiciones de desarrollo:

- Uso global característico: Productivo.

- Usos prohibidos: Residencial.

- Densidad máxima: 25 viv./ha.

- Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Altura máxima: 3 plantas (B+2) en la 2 plantas (B+1)

en el resto.

- La parcela mínima de suelo neto ordenado.

1.2.7. Condiciones Particulares para el Desarrollo del Sector SUNP-5.

De todo lo anteriormente expuesto, y a modo de resumen, se exponen las siguientes condiciones particulares para el desarrollo del Sector SUNP-5 como un único sector:

- Clase de Suelo: Urbanizable No Sectorizado (no programado).

- Figura de Planeamiento: Plan de Sectorización.

- Iniciativa de Planeamiento: Privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

- Superficie total según medición: 67.613 m<sup>2</sup>.

- Superficie sin sistemas generales: 67.613 m<sup>2</sup>.

- Sistemas Generales Interiores:

- Sistemas Generales Exteriores: 5.170 m<sup>2</sup> del SG-5.

Objetivos:

- Posibilitar la urbanización de nuevo suelo industrial.

- Uso Global Característico: Productivo.

- Usos pormenorizados Prohibidos: Residencial.

- Índice Máximo de Edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,80.

- Número Máximo de Viviendas:

- Distribución de Edificabilidades:

Propietarios del Sector: 44.989,56 m<sup>2</sup>.

Propietarios de S.G. exteriores: 3.439,80 m<sup>2</sup>.

Ayuntamiento: 5.380,56 m<sup>2</sup>.

- Reservas mínimas para dotaciones locales públicas:

	M <sup>2</sup> de Suelo Totales
Espacios Libres	6.761,30
Servicios de Interés Público y Social:	2.704,52
a) Parque Deportivo	1.352,26
b) Equipamiento Comercial	676,13
c) Equipamiento Social	676,13

Indicaciones sobre la ordenación:

- Las edificaciones no podrán superar las III plantas (B+2).

- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

- La dotación de espacios libres de uso público se localizará preferentemente junto al arroyo que atraviesa el Sector.

1.3. Objetivos y criterios de la ordenación.

1.3.1. Objetivos y criterios de la Ordenación del Territorio en función del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén.

En lo que concierne a los objetivos del presente Plan de Sectorización, uno de los más importantes es el de iniciar el desarrollo de la ordenación para el desarrollo urbanístico de los terrenos del SUNP-5 del PGOU de Bailén, ya que como se ha citado en apartados anteriores del presente Plan de Sectorización, dichos terrenos están clasificados en el PGOU de Bailén como suelo urbanizable no programado (suelo urbanizable no sectorizado según la Ley 7/2002).

Derivado de este primer objetivo está el de producir una evolución en la clasificación del suelo, el cual pasará de urbanizable no sectorizado a urbanizable ordenado, mediante la figura de planeamiento aplicada (Plan de Sectorización).

De acuerdo con las determinaciones que en su día fijaba el PGOU de Bailén, se establecen una serie de criterios que se centran en los siguientes:

- Respetar los usos globales previstos, volúmenes, densidades y tipologías, de forma que consuma el máximo de suelo sin modificar, dando una imagen de espacio armonizador del entorno en el que se ubica.

- Respecto al viario diseñado por el presente Plan de Sectorización, se ha seguido el objetivo de respetar los criterios para el viario del PGOU de Bailén. El nuevo viario se ha dispuesto de forma continuada previendo la conexión y posibles ampliaciones de la urbanización que ahora proyectamos.

- Por otra parte, debido a la orografía y pendientes que presenta el terreno natural, se han estudiado los taludes de los distintos desmontes y terraplenes, de modo que no representen impacto visual alguno, ni fuertes pendientes en el viario.

- Los sistemas de espacios libres de uso y dominio público, así como los terrenos para equipamientos, se han dispuesto en lugares bien comunicados, de forma que quede un conjunto armonioso, bien relacionado con el suelo previsto para este menester en otras urbanizaciones y que permita un mayor aprovechamiento global del suelo ordenado.

En cuanto a la ordenación interior del sector, se estructura por medio de un vial que recorre los terrenos de Este a Oeste, enlazando los dos viales o accesos principales que bordean el Sector SUNP-5 en su estado actual (uno situado al Este del sector, que es el Camino de Jabalquinto, y otro al Oeste del sector, que es la Carretera Nacional 323 Bailén-Motril).

1.3.2. Examen y análisis ponderado de posibles alternativas. Justificación de la elegida.

El ámbito del suelo apto para urbanizar que desarrolla el presente Plan de Sectorización se encuentra ya con una serie de condicionantes físicos, de relación con los sectores adyacentes y de proyecto, que hacen que la posibilidad de plantear otras alternativas quede bastante limitada.

No obstante, las premisas o condicionantes tenidos en cuenta y que avalan la solución adoptada como la más conveniente se exponen a continuación:

- Tratamiento de conseguir una unificación en la alineación del sector en el margen del mismo con fachada a la Carretera Nacional IV, Madrid-Cádiz, hoy Travesía.

- Necesidad de conexión a través de los terrenos del sector entre la Carretera Nacional 323 (Bailén-Motril) y el Camino de Jabalquinto.

- Ubicación de los suelos de cesión de zonas verdes buscando el proceder al embovedado del arroyo que atraviesa los terrenos del sector, en la parte Oeste del mismo.

- Ubicación de los suelos de reservas para sistemas de interés público y social (equipamientos deportivo, social y comercial) de forma conjunta donde ubicar edificios e instalaciones que asuman dichos usos, y cerca de la ubicación de los suelos de cesión de zonas verdes.

- Diseño de las parcelas edificables en consonancia con la tipología y parcela mínima prevista (1.000 m<sup>2</sup>), posibilitando a su vez una fácil ampliación.

- Previsión de acerado con tamaño mínimo de 1,50 m de ancho, tal que posibilite el trazado de los servicios urbanísticos.

Por todo lo anteriormente expuesto, se estima la solución elegida como la más adecuada al territorio y a los condicionantes urbanísticos existentes. La ordenación es coherente y está claramente conectada con un posible crecimiento.

#### 1.4. Análisis de la solución propuesta.

##### 1.4.1. Descripción de la Ordenación.

Los tres usos que se reparten desigualmente la mayor superficie del Plan de Sectorización se corresponden con el

Productivo Industrial (en Categoría II y situación C o D), los Servicios de Interés Público y Social (deportivo, social y comercial) y los espacios libres. A éstos hay que unir las infraestructuras que están representadas por el viario, que tiene incidencia espacial en cuanto a las superficies comprometidas en el sector, y territorial con respecto a las comunicaciones de todo el sector con el resto de la ciudad.

El uso Productivo Industrial, que es el predominante en el SUNP-5, se distribuye por todo el ámbito de actuación.

Los Servicios de Interés Público y Social (equipamientos) se ubican en una zona llana, con aptitudes y forma idóneas, junto a las zonas verdes, además de bien comunicada con el resto de la urbanización.

Se ubican los suelos de cesión de zonas verdes buscando el proceder al embovedado del arroyo que atraviesa los terrenos del sector, en la parte Oeste del mismo.

##### 1.4.2. Trazado de la Red Viaria.

A grandes rasgos, y debido a las características dimensionales de los terrenos pertenecientes al Sector SUNP-5, para su comunicación interior se ha procedido a la disposición de vial que atraviesa el mismo en su mayor dimensión (dirección Este-Oeste), para así poder tener acceso al interior del SUNP-5 tanto desde la Carretera Nacional 323 (Bailén-Motril) como desde el Camino de Jabalquinto, siendo estos dos puntos de conexión la relación del vial previsto con el existente en la zona.

En la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización se recoge el trazado de la red de comunicaciones del sector y su conexión con el viario existente, así como las alineaciones y rasantes, zonas de protección de la red viaria y previsión de aparcamientos en la vía pública.

Se indican del mismo modo las alineaciones y rasantes de la totalidad de la red de comunicaciones (tanto peatonal como rodada), de acuerdo con las estipulaciones fijadas en el PGOU de Bailén; todo ello teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos, cumpliendo a tal efecto lo establecido en el Decreto 72/92 (Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía).

Las reservas de suelo para aparcamientos se harán parte en la vía pública (reflejados en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización, de las cuales se considerarán un máximo de 106 plazas) y parte de carácter privado, vinculados a las edificaciones, en los términos que quedan recogidos en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan de Sectorización.

La red de itinerarios peatonales se apoya fundamentalmente en el acerado y en las comunicaciones a través de jardines por lo que garantiza las comunicaciones no motorizadas por dentro del perímetro planificado, facilitando así mismo el acceso a los terrenos destinados a equipamientos.

##### 1.4.3. Los espacios libres públicos.

Se señalan en el plano de zonificación y alineaciones de la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización las reservas de suelo para zonas verdes (6.836 m<sup>2</sup> de suelo) en proporción adecuada a las necesidades y cumpliendo lo estipulado en la Ley 7/2.002 en cuanto a estándares de ordenación en suelo con uso característico industrial.

Respecto a la ubicación de los suelos de cesión de zonas verdes, se busca el proceder al embovedado del arroyo que atraviesa los terrenos del sector, en la parte Oeste del mismo.

Esta superficie (zonas verdes) se ubica en dos espacios físicos diferenciados, una de 3.412 m<sup>2</sup> y otra de 3.424 m<sup>2</sup> (cada una de ellas mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y capaces de inscribir un círculo de 30 m de diámetro). Están dispuestas de forma coherente para la urbanización industrial además de estar soleadas, bien comunicadas y ser aptas para la plantación de especies vegetales (en los márgenes del embovedado del arroyo a realizar).

Los terrenos destinados a viales y aparcamientos, zonas verdes, espacios libres, equipamiento social, comercial y parque deportivo, se entenderán como cesiones gratuitas y obligatorias.

#### 1.4.4. Los equipamientos públicos.

Se señalan en el plano de zonificación y alineaciones de la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización las reservas de suelos para equipamientos destinados a servicios de interés público y social, que son: equipamiento comercial (676 m<sup>2</sup> de suelo), social (676 m<sup>2</sup> de suelo) y deportivo (1.352 m<sup>2</sup> de suelo), cumpliendo en los tres casos lo estipulado en la Ley 7/2002 en cuanto a estándares de ordenación en suelo con uso característico industrial.

Los terrenos para equipamientos se han dispuesto en lugares bien comunicados, de forma que quede un conjunto armonioso, bien relacionado con el suelo previsto para este menester en otras urbanizaciones y que permita un mayor aprovechamiento global del suelo ordenado.

Dicha ubicación de los suelos de reservas para sistemas de interés público y social (equipamientos deportivo, social y comercial) se realiza de forma conjunta donde ubicar edificios e instalaciones que asuman dichos usos, y cerca de la ubicación de los suelos de cesión de zonas verdes.

En la Ordenanzas Reguladoras se fija la edificabilidad correspondiente a cada uso.

#### 1.4.5. La morfología y la tipología.

La unidad morfológica está formada por manzanas o zonas definidas por alineaciones de vial (existente o previsto) y cerramientos medianeros en los límites de la actuación.

En las manzanas o zonas aptas para la edificación privada se materializa, conforme a lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, la tipología correspondiente a un uso característico Industrial en categoría II y situación C o D (con las determinaciones indicadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén):

Las edificaciones responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras, adosada o en edificio aislado, comúnmente conocida como nave industrial o similares.

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo: 20 m.

- Condiciones de forma: La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión de frente mínimo (20 metros).

- Edificabilidad neta: 1,08 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo neto.

- Altura máxima: Se disponen dos zonas, una con tres (3) plantas (B+2) y otra con dos (2) plantas (B+1).

- Ocupaciones máximas:

Planta baja: 80%

Plantas 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>: 40%

- Retranqueos:

Frontal: Si se retranquea con un mínimo de 3,00 m.

Trasero: Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.

Lateral: Si se retranquea con un mínimo de 3,00 m.

Todas estas características están recogidas en las Ordenanzas Reguladoras del Presente Plan de Sectorización.

#### 1.4.6. Los Servicios Generales.

Los elementos integrantes de los Servicios Generales a ubicar en el Sector SUNP-5 de Bailén habrán de ser los necesarios para materializar las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén (para darle a los terrenos incluidos en dicho sector un uso Productivo Industrial) que van a servir para conectar las redes fundamentales de infraestruc-

tura con las generales marcadas por el planeamiento general de la ciudad (y según los datos aportados por las compañías suministradoras). Las principales serán:

a) Disposición de un vial en el interior del Sector SUNP-5, que dé acceso a las parcelas que se ubiquen en su interior, conectando la Carretera Nacional 323 Bailén-Motril (al Oeste del Sector) con el Camino de Jabalquinto (al Oeste del Sector).

b) Abastecer de agua a las parcelas a disponer en el interior del Sector SUNP-5, en base a las previsiones realizadas, enganchando con la red existente, con las especificaciones contenidas en el presente Plan de Sectorización, y a concretar en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

c) Canalizar las aguas residuales y pluviales que se originen en el interior del Sector SUNP-5, en base a las previsiones realizadas, enganchando con la red existente, con las especificaciones contenidas en el presente Plan de Sectorización, y a concretar en el Proyecto de Urbanización correspondiente, garantizando la correcta depuración de las aguas residuales que, finalmente, merecerá el tratamiento que en la actualidad se dispensa al Suelo Urbano en la Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR) de Bailén.

d) La ejecución de los elementos de redes generales de electricidad, telefonía, gas natural y alumbrado público, en base a las previsiones realizadas y con las especificaciones contenidas en el presente Plan de Sectorización, y a concretar en el Proyecto de Urbanización correspondiente, debiéndose contar con la implicación directa de las respectivas compañías suministradoras.

#### 1.4.7. Resumen de Características de la Ordenación.

A efectos numéricos, en el siguiente cuadro se recoge la superficie de suelo Neto que se destina a cada uno de los usos de la Ordenación realizada con el presente Plan de Sectorización:

Descripción	Superficie Suelo Neto (m <sup>2</sup> )
Viales, acerados y aparcamiento	8.249
Zonas Verdes	6.836
Equipamiento Deportivo	1.352
Equipamiento Comercial	676
Equipamiento Social	676
Uso Productivo Industrial	49.824
Total Sector SUNP-5	67.613

En cuanto al reparto de las Edificabilidades o aprovechamientos, el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, para el sector SUNP-5 se fija una edificabilidad máxima de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre suelo bruto.

De esta forma, el aprovechamiento total del sector es: 67.613 m<sup>2</sup> x 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 54.090,40 m<sup>2</sup> edificables.

Este aprovechamiento nos arroja, conociendo la superficie destinada a red de comunicaciones de este Plan de Sectorización (8.249 m<sup>2</sup>), de las cesiones para equipamientos social, comercial y deportivo (2.704 m<sup>2</sup>) y de las zonas verdes (6.836 m<sup>2</sup>) la siguiente edificabilidad sobre parcela neta para los usos lucrativos del Plan de Sectorización: 54.090,40 m<sup>2</sup> techo/49.824,00 m<sup>2</sup> suelo neto = 1,0856 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, donde 49.824 m<sup>2</sup> es la superficie neta edificable para el conjunto de los usos lucrativos, descontando, por tanto, los espacios y suelos cedidos (viario, equipamientos y zonas verdes).

La edificabilidad sobre parcela neta de uso lucrativo queda fijada en el presente Plan de Sectorización en 1,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Por tanto, la edificabilidad total materializable (de uso lucrativo) será de 53.809,92 m<sup>2</sup>.

Así pues, todo lo anteriormente expuesto queda recogido en el siguiente cuadro, desglosando el aprovechamiento entre los propietarios del Sector, los propietarios de los Sistemas Generales Exteriores (S.G.-5) y el Ayuntamiento:

Parcela	Superficie Actual (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de Propiedad Actual	Superficie Adjudicada (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de Participación
Propietarios S.U.N.P.-5	67.613	100,000	41.657	44.989,56	83,608
Propietarios S.G.-5	(a) 5.170	-----	3.185	3.439,80	6,392
Ayuntamiento	-----	-----	4.982	5.380,56	10,000
<b>Totales</b>	-----	-----	<b>49.824</b>	<b>53.809,92</b>	<b>100,000</b>

(a): Según indica el PGOU de Bailén, los Sistemas Generales adscritos a este Sector SUNP-5, denominados S.G.-5, suponen un total de 5.170 m<sup>2</sup> como superficie equivalente de suelo.

#### 1.4.8. Adecuación al Planeamiento Superior y a la Ley 7/2002.

El presente Plan de Sectorización se adecua en su contenido y determinaciones a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, que constituye el marco de referencia urbanístico y normativo del presente documento. Así pues, y como queda recogido en la documentación del presente Plan de Sectorización, se respetan estrictamente todas las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, determinante de la estructura urbana, dando cumplimiento a sus determinaciones y ajustándose a los parámetros que fija.

Del mismo modo, este Plan de Sectorización da cumplimiento a las determinaciones establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) en lo que se refiere a edificabilidad máxima, reservas de suelo para dotaciones (zonas verdes, equipamiento deportivo, equipamiento comercial, equipamiento social y aparcamientos), según lo establecido en su artículo 17:

De la Ley 7/2002:

«Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1.<sup>a</sup> La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y, por tanto, proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será, asimismo, de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2.<sup>a</sup> Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre (...).

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

c) En suelo con uso característico turístico, entre (...).

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística (...)

6. En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución (...).

7. Reglamentariamente se determinará:

a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1.<sup>a</sup> de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.

c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2.º entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector, así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 6. (...).»

Si bien en el contenido del presente Plan de Sectorización queda recogida la justificación del cumplimiento de lo esta-

blecido en el artículo 17 de la Ley 7/2002, a modo de resumen citar:

a) Edificabilidad: La edificabilidad máxima, se limita en base a la indicada en el PGOU de Bailén para el Sector SUNP-5, que es de 0,80 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo bruto. La edificabilidad sobre parcela neta de uso lucrativo, queda fijada en el presente Plan de Sectorización en 1,08 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo neto.

b) Reservas de suelo para dotaciones.

Descripción	Superficie	
	Suelo (m <sup>2</sup> )	Porcentajes
Zonas Verdes .....	6.836	10,11%
Equipamiento Deportivo .....	1.352	2,00%
Equipamiento Comercial .....	676	1,00%
Equipamiento Social .....	676	1,00%
<b>Total Superficie Ordenada ...</b>	<b>67.613</b>	<b>100%</b>

Las reservas de suelo para aparcamientos se harán parte en la vía pública (reflejados en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización, de las cuales se considerarán un máximo de 106 plazas) y parte de carácter privado, vinculados a las edificaciones, en los términos que quedan recogidos en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan de Sectorización, las cuales fijan que toda la construcción dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 120 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela y/o edificación, ya que en superficie (vial) se prevé la consecución de 106 plazas.

Con este estándar, conocida la superficie máxima edificable (53.809,92 m<sup>2</sup>), obtenemos un total de 448 plazas de aparcamiento, que junto con las 106 en superficie (vial), arroja un total de 554 plazas, lo que supone una plaza de aparcamiento por cada 97,13 m<sup>2</sup> de techo edificable.

1.4.9. Sistema de actuación y modo de ejecución de las obras de urbanización.

1.4.9.1. Sistema de actuación.

La ejecución del presente Plan de Sectorización se realizará por el sistema de Compensación, por lo tanto serán los propietarios de los terrenos los que aporten el suelo de cesión obligatoria, y los que realicen a su costa la urbanización de los terrenos del Sector SUNP-5, en los términos y condiciones recogidos en el presente Plan de Sectorización. Para ello, los propietarios de los terrenos se constituyen en Junta de Compensación (al existir varios titulares).

Siendo necesario en el ámbito de la única unidad de ejecución delimitada en el presente Plan de Sectorización proceder a la justa distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística entre los propietarios comprendidos en el mismo, a la regulación de sus fincas para adaptar su configuración a las exigencias de planeamiento, así como situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que les corresponda según el PGOU de Bailén y el presente Plan de Sectorización, y del que en parte será propietario el Excmo. Ayuntamiento de Bailén (cesión del 10% del aprovechamiento), el sistema de Compensación exige proceder a la formulación del correspondiente Proyecto de Compensación del Sector SUNP-5.

El Proyecto de Compensación (y/o reparcelación) que se redacte podrá tramitarse y aprobarse conjunta y/o simultáneamente con el presente Plan de Sectorización. A tal efecto, el expediente de reparcelación se entenderá iniciado con el acuerdo de aprobación inicial del presente Plan de Sectorización. Sin embargo, no podrán concederse licencias de edi-

ficación hasta tanto sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

1.4.9.2. Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados, distribuyéndose entre ellos en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la Reparcelación.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos inherentes al desarrollo del plan y de la urbanización, podrán realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

Gastos de urbanización: En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por lo propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, distribución de gas, arbolado y jardinería, que estén previstas y proyectadas, y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, y sin perjuicio de lo señalado al respecto por la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste del Plan de Sectorización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

Sistemas Generales: No existen sistemas generales incluidos en el sector SUNP-5.

Recepción de las obras: Toda vez que los plazos tanto para el inicio de las obras de urbanización como para la finalización de las mismas se definen en el Plan de Etapas del presente Plan de Sectorización, una vez finalizadas las obras correspondientes a la totalidad o fases en su caso, el Ayuntamiento realizará la recepción provisional de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo máximo de 30 días a partir de la solicitud. Dicha recepción provisional se llevará a cabo en presencia del representante de los propietarios o similar,

del Técnico Director de las Obras de Urbanización, y del Ayuntamiento; levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

La recepción definitiva se llevará a cabo a los seis meses de la recepción provisional, de la misma forma y manera que aquella. Si durante el plazo habido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de la obra, estos serán subsanados por la empresa urbanizadora, no así en los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas que serán a cargo del Ayuntamiento de Bailén desde la fecha de recepción provisional. Desde el momento de la recepción definitiva, será el Ayuntamiento de Bailén el que se encargue del mantenimiento y conservación.

1.4.10. Justificación del cálculo de reservas y aprovechamiento, cesión de aprovechamiento medio.

1.4.10.1. Superficie.

Superficie Bruta del Sector SUNP-5: 67.613 m<sup>2</sup>.

1.4.10.2. Determinaciones del PGOU de Bailén.

Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre suelo bruto).

Uso global característico: Productivo (industrial).

En función de estos parámetros, se calcularán las dotaciones y reservas.

1.4.10.3. Cálculo de dotaciones y reservas.

El cálculo referente a estas reservas se ha realizado teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 7/2002, cumpliendo con los mínimos de reserva para dotaciones en suelo industrial.

- Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público:

La reserva mínima será del 10% de la superficie ordenada, en este caso de 6.761,30 m<sup>2</sup> (10% s/67.613 m<sup>2</sup>). Se han reservado 6.836 m<sup>2</sup> de suelo (superior a 6.761,30 m<sup>2</sup>) para zonas verdes. Esta superficie se ubica en dos zonas diferenciadas, una de 3.412 m<sup>2</sup> y otra de 3.424 m<sup>2</sup> (cada una de ellas mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y capaces de inscribir un círculo de 30 m de diámetro). Están dispuestas de forma coherente para la urbanización industrial además de estar soleadas, bien comunicadas y ser aptas para la plantación de especies vegetales (en los márgenes del embovedado del arroyo a realizar).

- Servicios de Interés Público y Social:

Para parque deportivo, la reserva mínima es del 2% sobre la superficie total ordenada, y que en este caso supone 1.352 m<sup>2</sup>.

Para equipamiento Social, la reserva mínima es del 1% sobre la superficie total ordenada, y que en este caso supone 676 m<sup>2</sup>.

Para equipamiento Comercial, la reserva mínima es del 1% sobre la superficie total ordenada, y que en este caso supone 676 m<sup>2</sup>.

Se han reservado un total de 2.704 m<sup>2</sup> de suelo situado en una zona llana, con aptitudes y forma idóneas, junto a las zonas verdes, además de bien comunicada con el resto de la urbanización, donde ubicar los usos de carácter deportivo, social y comercial, y que por otra parte se ceden gratuitamente al Ayuntamiento. En las Ordenanzas Reguladoras se fija la edificabilidad correspondiente a cada uso.

- Aparcamientos:

El número mínimo de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, que en nuestro caso es de 53.809,92 m<sup>2</sup> (derivados de una edificabilidad de 1,08 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo neto, que en parcelas de uso lucrativo tenemos un total de 49.824 m<sup>2</sup> de suelo neto), lo que implica un total de 538 plazas de aparcamiento.

Debido a que por las características propias del viario previsto por el presente Plan de Sectorización, únicamente se pueden considerar un total de 106 plazas de aparcamiento en la vía pública (<50% s/538) con unas dimensiones de cada una de ellas de 2,50 x 5,00 m., y de las cuales tres son para usuarios minusválidos (>2% s/103), con unas dimensiones de 3,50 x 5,00 m. El resto de las plazas de aparcamiento hasta cubrir las 538 necesarias se ubicarán en el interior de las parcelas, previendo un estándar de una plaza por cada 120 m<sup>2</sup> edificados.

Con este estándar junto con la edificabilidad del sector (53.809,92 m<sup>2</sup>) obtenemos un total de 448 plazas de aparcamiento, que junto con las 106 de las que podemos considerar de las situadas en el viario, obtenemos un total de 554 plazas de aparcamiento.

1.4.10.4. Carácter de las cesiones.

Los terrenos destinados a viales y aparcamientos, zonas verdes, espacios libres, equipamiento social, comercial y parque deportivo, se entenderán como cesiones gratuitas y obligatorias.

1.4.10.5. Resumen de superficies.

- Superficie total Ordenada: 67.613,00 m<sup>2</sup>.

- Superficie red de comunicaciones (viario y aparcamientos): 8.249,00 m<sup>2</sup>.

- Superficie en reservas (SELDUP y SIPS): 9.540,00 m<sup>2</sup>.

- Superficie edificable industrial: 53.809,92 m<sup>2</sup>.

1.4.10.6. Aprovechamientos.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, para el sector SUNP-5 se fija una edificabilidad máxima de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre suelo bruto.

De esta forma, el aprovechamiento objetivo total del sector es: 67.613 m<sup>2</sup> x 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 54.090,40 m<sup>2</sup> edificables.

Este aprovechamiento nos arroja, conociendo la superficie destinada a red de comunicaciones de este Plan de Sectorización (8.249 m<sup>2</sup>), de las cesiones para equipamientos social, comercial y deportivo (2.704 m<sup>2</sup>) y de las zonas verdes (6.836 m<sup>2</sup>) la siguiente edificabilidad sobre parcela neta para los usos lucrativos del plan: 54.090,40 m<sup>2</sup> techo / 49.824,00 m<sup>2</sup> suelo neto = 1,0856 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, donde 49.824 m<sup>2</sup> es la superficie neta edificable para el conjunto de los usos lucrativos, descontando por tanto los espacios y suelos cedidos (viario, equipamientos y zonas verdes).

La edificabilidad sobre parcela neta de uso lucrativo, queda fijada en el presente Plan de Sectorización en 1,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Por tanto la edificabilidad total materializable (de uso lucrativo) será de 53.809,92 m<sup>2</sup>, cifra que adoptaremos aprovechamiento objetivo total definitivo.

Así pues, todo lo anteriormente expuesto queda recogido en el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie Actual (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de Propiedad Actual	Superficie Adjudicada (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de Participación
Propietarios S.U.N.P. -5	67.613	100,000	41.657	44.989,56	83,608
Propietarios S.G. -5	-----	-----	3.185	3.439,80	6,392
Ayuntamiento	-----	-----	4.982	5.380,56	10,000
<b>CESIONES</b>					
Zonas Verdes	-----	-----	6.836	-----	-----
Viales	-----	-----	8.249	-----	-----
Equipamiento Deportivo	-----	-----	1.352	-----	-----
Equipamiento Comercial	-----	-----	676	-----	-----
Equipamiento Social	-----	-----	676	-----	-----
<b>Totales</b>	<b>67.613</b>	<b>100,000</b>	<b>67.613</b>	<b>53.809,92</b>	<b>100,000</b>

1.4.10.7. Determinación del aprovechamiento medio. De la Ley 7/2002:

«Artículo 60. Determinación del aprovechamiento medio.

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado (...).»

Así pues, y dado que el presente Plan de Sectorización define un único Sector, con un solo área de Reparto, y con una única tipología y un único uso (industrial), motivo por el que el coeficiente según tipologías y usos será la unidad, el aprovechamiento medio sería:

- Aprovechamiento objetivo total: 53.809,92 m<sup>2</sup>.
- Superficie bruta del sector: 67.613,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie sistemas generales adscritos (S.G.-5): 5.170,00 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento Medio =  $53.809,92 / (67.613,00 + 5.170,00)$ .  
Aprovechamiento Medio = 0,739319 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

1.4.10.8. Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio.

Los propietarios del suelo afectos al presente Plan de Sectorización deben ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Bailén el 10% del Aprovechamiento Medio del Sector.

Como se ha calculado en el apartado anterior, el aprovechamiento medio del sector es de 0,739319 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por tanto en concepto del 10% de cesión se prevé el 0,0739319 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que se materializa en 5.380,56 m<sup>2</sup> de techo edificables. Ello implica una parcela neta de 4.982 m<sup>2</sup> de suelo.

La localización y uso de esos terrenos será objeto de consenso con el Excmo. Ayuntamiento de Bailén, quedando loca-

lizados en el proyecto de Compensación (y/o reparcelación) que se redacte, el cual recogerá lo aquí especificado.

1.5. Infraestructuras y servicios.

1.5.1. Sección del Viario.

La sección transversal de las calzadas presentará pendiente hacia los dos laterales construyendo la línea de aguas de intersección de la calzada con el acerado o zona de aparcamiento.

En el presente Plan de Sectorización se adoptan las siguientes secciones tipo:

a) Sección Transversal C-D: Con un ancho total de 15 metros, se prevé una zona de calzada de 7,00 m de anchura para dos carriles de tráfico rodado, a ambos lados de la calzada una zona de 2,50 m para aparcamiento lateral en línea, a al lado de éste un acerado para el tránsito peatonal, de 1,50 m de ancho.

b) Sección Transversal E-F: Con un ancho total de 15 metros, se prevé una zona de calzada de 7,00 m de anchura para dos carriles de tráfico rodado, a ambos lados de la calzada una zona de 2,50 m para aparcamiento lateral en línea, a al lado de éste un acerado para el tránsito peatonal, de 1,50 m de ancho, el cual se encuentra rebajado al mismo nivel que la zona de aparcamiento (máximo desnivel de 2,00 cm). Esta sección será válida para zonas de paso de peatones (en las que la zona de aparcamiento en línea pertenecerá al acerado) y para la zona de aparcamiento de minusválidos.

En cuanto a la sección longitudinal, ésta se diseña para conectar el camino de Jabalquinto con la Carretera Nacional 323 (Bailén-Motril), todo ello buscando el conseguir una pendiente uniforme con el menor movimiento de tierras posible, garantizando la seguridad en el tráfico y una correcta evacuación de aguas pluviales.

En la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización se adjuntan secciones longitudinal y transversales, según lo recogido en párrafos anteriores. No obstante, en el correspondiente Proyecto de Urbanización podrán realizarse los ajustes y adaptaciones necesarias exigidas por condicionantes del suelo y subsuelo, así como por el trazado definitivo de las redes fundamentales (abastecimiento de agua y red de saneamiento fundamentalmente).

1.5.2. Pavimentación.

Para el firme de la calzada, el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, en su sección 4.<sup>a</sup> (Condiciones de la Urbanización), propone como sección recomendada, en el caso de vía industrial, la siguiente:

«Las vías industriales contarán con una capa de rodadura con una mezcla bituminosa de ocho (8) centímetros, sobre una base de hormigón H-125 de veinte (20) centímetros, sobre una sub-base de diez (10) centímetros. En cualquier caso, la sección que se adopte deberá ser suficiente para soportar un tráfico pesado de cuarenta (40) ejes equivalente por Ha. y día, considerando un período de proyecto de veinte (20) años.»

En el presente Plan de Sectorización, se aconseja el empleo de firme del tipo flexible, con capa de rodadura y mezcla bituminosa en caliente. El dimensionado estructural del pavimento de calzada se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras (6.1 y 2 IC sobre secciones de firme) para un tráfico tipo T-1 (pesado).

No obstante, y a título orientativo, se indica la disposición de los siguientes materiales con sus espesores:

a) Calzada y Aparcamientos:

- Explanada mejorada (15 cm).
- Sub-base granular (25 cm).
- Base grava-cemento (20 cm).
- Aglomerado asfáltico en dos capas (12 cm).

b) Acerados:

- Sub-base granular (20 cm).
- Solera de hormigón en masa HM-20 (15 cm).

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se podrán justificar los cambios derivados por normas de calidad y/o cantidad, siempre que se adapten a las normas municipales y a las características del terreno.

1.5.3. Red de abastecimiento de agua.

La red de nueva ejecución prevista en el interior del Sector SUNP-5 será abastecida por la red municipal, que según datos aportados por la empresa suministradora, en lo que afecta a la red de nueva ejecución, tenemos:

- En las cercanías del Hotel Bailén (Antiguo Parador), siguiendo el trazado de la Carretera Nacional IV Madrid-Cádiz (hoy travesía), existe una canalización de fundición, que es la que puede suministrar la demanda prevista.

- En el Camino de Jabalquinto, tenemos una canalización de PVC, de 90 mm de diámetro, a la cual se prevé conexasión el ramal previsto en el interior del Sector SUNP-5, con la finalidad de cerrar la red a modo de malla.

Para el dimensionamiento hidráulico de los diferentes elementos que integran el abastecimiento, se adoptará un mínimo de 1,00 litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4. Se asegurará una presión mínima en el punto más desfavorable de la red de 1 atmósfera. En los espacios libres (zonas verdes y viales) la dotación mínima será la correspondiente para un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup> por hectárea.

La justificación de los cálculos de la red, que se aportará en el Proyecto de Urbanización correspondiente, atenderá a las determinaciones que establece en cada caso la Normativa que le sea de aplicación.

Si la instalación industrial precisa mayor cantidad de agua que la garantizada por los servicios de la empresa suministradora (Aguas Jaén), el exceso será asumido por la propiedad mediante la correspondiente captación o sistema, que previamente deberá obtener la aprobación municipal y de la compañía suministradora.

Las bocas de riego serán del tipo homologado por el Ayuntamiento de Bailén. La separación máxima entre ellas será de 40 m en una misma acera, debiendo situarse en función

de la presión disponible, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso.

Los hidrantes contraincendios serán de diámetro mínimo 80 mm, tipo empotrados y con una separación máxima de 200 m. Deberá disponerse un hidrante cada 5.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de 6.000 litros por minuto.

1.5.4. Red de Saneamiento.

Conforme a lo establecido en el artículo VI.3.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, se diseña un sistema unitario, es decir, evacuando aguas residuales y pluviales por una única red de saneamiento.

La red de nueva ejecución prevista en el interior del Sector SUNP-5 será conectada a la red municipal, que según datos aportados por la empresa suministradora, en lo que afecta a la red de nueva ejecución, tenemos la existencia de un colector de hormigón, de 600 mm de diámetro, el cual transcurre en paralelo, junto al trazado del arroyo.

Así pues, se prevé resolver la red de saneamiento con una única tubería dispuesta en el centro de la calzada (enterrada), y con sus pendientes confluentes hacia el punto de conexión con la red existente. Se prevé la disposición de pozos de registro con una distancia máxima entre éstos, de 40 m, y a los que se conectarán los correspondientes imbornales de recogida de aguas pluviales.

A la red de aguas residuales se permitirán vertidos siempre que se cumpla que:

- a) No se produzcan daños a las tuberías, procesos de tratamiento o equipos.
- b) No tienen efectos adversos sobre las aguas receptoras.
- c) No puedan poner en peligro la vida o la salud del personal de mantenimiento de la red de saneamiento.
- d) No constituyan molestias o pongan en peligro propiedades públicas o privadas.

1.5.5. Abastecimiento de energía eléctrica.

La red de nueva ejecución prevista en el interior del Sector SUNP-5 será abastecida por la red que posee la compañía suministradora en las cercanías, que según datos aportados por dicha empresa suministradora (Sevillana de Electricidad), en lo que afecta a la red de nueva ejecución, tenemos:

En el interior de la Zona Verde, sobre el Arroyo, encontramos una línea aérea de Alta Tensión (Línea Circunvalación, Línea Alta 25).

- En el Camino de Jabalquinto, cerca de la confluencia con el vial de nueva ejecución previsto en el presente Plan de Sectorización, encontramos otra línea aérea de Alta Tensión (Línea Subestación, Línea Alta 31).

El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran el sistema de alimentación se realizará para una demanda de potencia de 125 W/m<sup>2</sup> para uso industrial, con un coeficiente de simultaneidad de 0,7 (mínimo de 13 abonados dentro del SUNP-5 de Bailén).

Así pues, la previsión de potencia para el cálculo de las redes de Baja Tensión en la zona industrial desarrollada por el presente Plan de Sectorización será de 3.201 KVA.

El suministro se realizará conectando dichas líneas aéreas con los centros de transformación previstos (un total de tres centros, cada uno con dos transformadores de 630 KVA). Dichos centros de transformación, ubicados en lugar de fácil acceso (ver documentación gráfica), serán cerrados sobre superficie, de construcción tradicional o prefabricados.

Las condiciones de volumen y estéticas serán las que fija el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, en su artículo VI.3.21 (Normas Urbanísticas).

La red de baja tensión será de tipo subterráneo con conductores aislados (bajo tubo). Las acometidas particulares se realizarán desde los límites de la parcela con una caja de protección instalada para ello, y el propietario de la misma instalará armario de acometida y ubicación de equipos de medida. La instalación cumplirá lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y las normativas e instrucciones que estimen las instituciones o empresas a las que se confíe su explotación.

#### 1.5.6. Red de Alumbrado Público.

El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolux, para una iluminación media que se expresa a continuación:

- Vías principales: 20 a 30 lux (uniformidad de 0,3).
- Vías secundarias e industriales: 15 a 25 lux (uniformidad de 0,25).
- Zonas Verdes: 15 lux (uniformidad de 0,25).

El dimensionamiento eléctrico de los diferentes elementos que integran el sistema se realizará en el Proyecto de Urbanización correspondiente y según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias. Se prevé una disposición bilateral (a ambos lados de la calzada) y al tresbolillo.

Los circuitos eléctricos estarán formados por cuatro conductores unipolares de cobre aislado por una tensión de 0,6/1 KV. Sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> y alojados en tubería ligera de PVC de 110 mm de diámetro, en instalación subterránea bajo el acerado.

Las luminarias serán de aluminio con equipo de incendio incorporado, de doble nivel y alto de potencia, cerradas, con grado de estanqueidad del sistema óptico mínimo de IP-55. Las lámparas serán de la potencia adecuada al grado de iluminación a obtener.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Complementarias y en la Instrucción de Alumbrado Público del MOPU.

#### 1.5.7. Red de telefonía.

La red de telefonía se dispondrá a partir de las redes existentes en las cercanías del Sector SUNP-5, el cual, como puede verse en la documentación gráfica, está rodeado y atravesado por líneas aéreas de esta instalación. Esta instalación se dimensionará de forma tal que sea ampliable, estimándose necesario una demanda de dos acometidas por parcela, y se calculará de forma exacta en el Proyecto de Urbanización correspondiente. Se contemplarán en su trazado, distribución y características definitivas los criterios y especificaciones de la compañía suministradora del servicio y de la Norma NP-PI-001 «Redes Telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales». La red prevista será enterrada, con canalizaciones en tubería ligera de PVC, alojadas en zanjas y trazado bajo el acerado (espacios públicos en todo su trazado). Los armarios de interconexión y distribución de acometidas se dispondrán en la línea de fachada de las parcelas. Las arquetas de cruce, paso y derivación se dispondrán en el acerado.

#### 1.5.8. Red de Abastecimiento de Gas Natural.

Dado que los terrenos objeto del presente Plan de Sectorización encontramos que están circundados por una canalización de Gas Natural, se estima el realizar una red de distribución de dicho producto en el interior de los mismos. Para ello, y dado que los terrenos que se desarrollan son de uso industrial, la presión máxima de suministro será de 16 bar, teniendo un tipo de red de Alta Presión A (APA).

La red de distribución se dimensionará en el Proyecto de Urbanización correspondiente, de forma que las mismas

dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos, para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La profundidad de la red de distribución de gas natural se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor que 0,60 m, con relación a la rasante definitiva del suelo en el caso de trazado por acera, y de 0,80 m cuando discurra bajo calzadas o zona ajardinada. Se evitarán en lo posible profundidades superiores a 1,50 m. Se fija como distancia óptima a las fachadas de 1,50 m.

En cuanto a las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderá a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora (Gas Andalucía).

## 2. Ordenanzas reguladoras.

### 2.1. Generalidades.

#### 2.1.1. Ambito de aplicación.

A efectos de aplicación de estas Ordenanzas, se delimita el sector ordenado por el presente Plan de Sectorización SUNP-5 del término municipal de Bailén, en los planos correspondientes.

Por tanto, las presentes Ordenanzas serán de aplicación en todo tipo de actuaciones constructivas y edificatorias y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados dentro de los límites que el presente Plan de Sectorización establece y cuyas distintas zonas se delimitan en el Plano de Ordenación General, Zonificación y Alineaciones.

#### 2.1.2. Objetivos de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas tienen por objetivos incluir la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada para la ejecución del Plan.

Dado que el presente Plan de Sectorización se redacta dentro y como consecuencia del PGOU de Bailén, las presentes ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en éstas, entendiéndose aquellas como integrantes de esas Normas Urbanísticas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten.

#### 2.1.3. Entrada en vigor.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor una vez sea aprobado definitivamente el Plan de Sectorización que nos ocupa, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### 2.1.4. Terminología de conceptos.

En este caso seguiremos las definiciones explicitadas en los apartados correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén.

## 2.2. Régimen urbanístico del suelo.

### 2.2.1. Generalidades.

Tal y como se especifica en el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, en lo referente a las Normas Particulares para el Suelo Urbano, en los terrenos afectos al presente Plan de Sectorización, una vez éste se tramite y consiga su aprobación definitiva, serán de aplicación dichas Normas previstas para el Suelo Urbano del PGOU de Bailén, en lo no especificado en las correspondientes del presente Plan de Sectorización.

Por tanto, en todo lo referente al Régimen Urbanístico del Suelo, se seguirán las disposiciones allí establecidas.

## 2.3. Normas de urbanización.

### 2.3.1. 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 Plan de Sectorización, y en concreto a las que se refieren a Red Viaria, Red de Abastecimiento de Agua, Red de Saneamiento, Red Eléctrica, Red de Alumbrado Público, Red de Telefonía y Red de distribución de Gas Natural.

Con carácter general, las obras incluidas en los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el Plan General

de Ordenación Urbana de Bailén respecto a las condiciones técnicas de urbanización, en lo que no se especifique en el presente Plan de Sectorización.

Las separaciones entre las distintas redes de infraestructuras se ajustarán a la Normativa siguiente:

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Pliego de Prescripciones Técnicas para Abastecimiento de Agua a Poblaciones.
- Pliego de Prescripciones Técnicas de Tuberías de Saneamiento a Poblaciones.
- Normas particulares de Telefónica.

En lo referente a Medidas o Determinaciones Medioambientales relacionadas con las obras de urbanización a ejecutar en desarrollo de las previsiones del presente Plan de Sectorización, se estará a lo dispuesto en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### 2.3.2. Red viaria.

Las características de la red viaria, en cuanto al trazado en planta y perfil, anchura total de la vía, aceras y calzada de circulación, se ajustará a lo establecido en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización (planos 06 y 07).

Para el firme de la calzada, el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, en su sección 4.<sup>a</sup> (Condiciones de la Urbanización), propone como sección recomendada, en el caso de vía industrial, la siguiente:

«Las vías industriales contarán con una capa de rodadura con una mezcla bituminosa de ocho (8) centímetros, sobre una base de hormigón H-125 de veinte (20) centímetros, sobre una sub-base de diez (10) centímetros. En cualquier caso, la sección que se adopte deberá ser suficiente para soportar un tráfico pesado de cuarenta (40) ejes equivalente por Ha. y día, considerando un período de proyecto de veinte (20) años.»

En el presente Plan de Sectorización, se aconseja el empleo de firme del tipo flexible, con capa de rodadura y mezcla bituminosa en caliente. El dimensionado estructural del pavimento de calzada, se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras (6.1 y 2 IC sobre secciones de firme) para un tráfico tipo T-1 (pesado).

La sección transversal de las calzadas presentará pendiente hacia los dos laterales construyendo la línea de aguas de intersección de la calzada con el acerado o zona de aparcamiento. Dicha línea de aguas se compondrá por una doble línea de adoquines de hormigón prefabricado, tomado con mortero de cemento, con un ancho mínimo de 25 cm. En cuanto al pavimento de las zonas de aparcamiento, no se aconseja el uso de pavimento asfáltico, recomendándose el empleo de pavimento de hormigón ejecutado in situ.

El pavimento de las aceras estará constituido por: disposición de solera de hormigón en masa (HM-20 de espesor mínimo 15 cm) sobre el terreno consolidado, y terminación con pavimento de hormigón in situ, o bien pavimento con baldosa hidráulica recibida con mortero de cemento sobre lecho de arena. Como elemento delimitador del acerado (respecto de la calzada) se dispondrá bordillo prefabricado de hormigón achaflanado.

Los pasos de peatones se proyectarán teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 72/1992 (Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía), rebajando el nivel de la línea de bordillo (altura máxima 2 cm en todo el ancho del paso de peatones, y como mínimo 2,00 m) y utilizando solería especial a cada costado de la zona rebajada (con ancho total de 1,00 m y longitud igual al ancho del acerado) así como en toda la línea rebajada.

### 2.3.3. Red de abastecimiento de agua.

El trazado en planta de la red, así como el sistema de valvulería, bocas de riego e hidrantes contra incendios, se ajustará a lo recogido en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización (plano 08).

Para el dimensionamiento hidráulico de los diferentes elementos que integran el abastecimiento, se adoptará un mínimo de 1,00 litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4. Se asegurará una presión mínima en el punto más desfavorable de la red de una atmósfera. En los espacios libres (zonas verdes y viales) la dotación mínima será la correspondiente para un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup> por hectárea. La justificación de los cálculos de la red, que se aportará en el Proyecto de Urbanización correspondiente, atenderá a las determinaciones que establece en cada caso la Normativa que le sea de aplicación. La red se distanciará como mínimo 60 cm en planta y 50 cm en alzado (a cota superior la red de abastecimiento) de la red de alcantarillado.

Si la instalación industrial precisa mayor cantidad de agua que la garantizada por los servicios de la empresa suministradora (Aguas Jaén), el exceso será sumido por la propiedad mediante la correspondiente captación o sistema, que previamente deberá obtener la aprobación municipal y de la compañía suministradora.

En cuanto al material de las tuberías, podrán ser de polietileno (diámetro mínimo de 90 mm. y máximo de 150 mm) o de fundición dúctil (para diámetros mayores que 150 mm). En cuanto a las piezas especiales serán de polietileno electrosoldado para tuberías de polietileno, y de fundición para canalizaciones de fundición. Las piezas especiales se anclarán convenientemente mediante dados de hormigón.

Las canalizaciones de esta red se alojarán en zanja libre de piedras o cascotes, y depositando capa de arena de 20 cm de espesor envolviendo la canalización. En cuanto a la profundidad, se fija un mínimo de 50 cm bajo el nivel del acerado terminado.

Las válvulas de cierre serán de compuerta con cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, irán alojadas en arquetas de ladrillo de medio pie de espesor o de hormigón, enfoscado con mortero de cemento y su correspondiente tapa de fundición de cierre giratorio con un esfuerzo a soportar de 30 T. La tapa estará señalizada con la respectiva simbología.

Las bocas de riego serán del tipo homologado por el Ayuntamiento de Bailén. La separación máxima entre ellas será de 40 m en una misma acera, debiendo situarse en función de la presión disponible, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso.

Los hidrantes contra incendios serán de diámetro mínimo 80 mm, tipo empotrados y con una separación máxima de 200 m. Deberá disponerse un hidrante cada 5.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de 6.000 litros por minuto.

Las acometidas a parcelas se dispondrán de forma individual para cada una de ellas y serán de diámetro de 3/4" y 10 atmósferas de presión como mínimo. La conexión se realizará con collarín de fundición, tornillos inoxidables y racores de bronce. La válvula de acometida será de bronce de cabeza de cuadrado con tornillo loco.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas a poblaciones del MOPU, así como las Normas Particulares de la Compañía Suministradora (Aguas Jaén).

### 2.3.4. Red de Saneamiento.

El trazado en planta de la red, así como el sistema de pozos de registro e imbornales se ajustará a lo recogido en

la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización (plano 09).

La red se realizará a una profundidad mínima de 1,20 m sobre la rasante de la calzada. Se empleará canalización de PVC (junta elástica tipo TEJA) con una rigidez mecánica de 6KN/m<sup>2</sup> para diámetros de hasta 500 mm. Para diámetros mayores a 500 mm se empleará tubería de hormigón centrifugado. El diámetro mínimo de las canalizaciones de saneamiento se fija en 300 mm.

Los imbornales se dispondrán a ambos lados de la calzada, con un mínimo de un imbornal cada 125 m<sup>2</sup> de calzada y en todas las esquinas, y con una separación máxima de 40 m en el resto de las vías. Las rejillas para los imbornales estarán enrasadas con el pavimento, y serán de fundición dúctil (clase D-250, resistencia 25 Tm.) provistas de marco articulado antirrobo y formadas por barrotos de moldura en diagonal, según modelo municipal.

Los pozos de registro se dispondrán en todos los cambios de dirección y de pendiente, con una separación máxima entre ellos de 40 m. Se construirán sobre solera de hormigón, estando constituidos por anillos prefabricados de hormigón o bien con fábrica de ladrillo perforado de un pié de espesor. Las tapas de los pozos de registro estarán enrasadas con el pavimento, y serán de fundición dúctil (clase D-400, resistencia 40 Tm) provistas de marco con junta de insonorización de polietileno y cierre antirrobo.

Las acometidas a parcelas serán individuales, para un sistema unitario, con tratamiento previo de vertido de grasas o productos semisólidos si procediere. Se realizarán con tubería de idénticas características a la de la red general y con un diámetro mínimo de 160 mm para residuales.

Todas las acometidas se ejecutarán directamente a pozo de registro, y contarán en el acerado de un registro exterior no sifónico de unas dimensiones mínimas en planta de 40 x 40 cm.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje se ajustará a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tubería de Saneamiento a Poblaciones del MOPU, así como las Normas Particulares de la Compañía Suministradora (Aguas Jaén).

### 2.3.5. Red de Energía Eléctrica.

El trazado en planta de la electricidad en alta tensión, así como el sistema de centros de transformación y de red de baja se ajustará al esquema recogido en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización (plano 10).

El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran el sistema de alimentación se realizará para una demanda de potencia de 125 W/m<sup>2</sup> para uso industrial, con un coeficiente de simultaneidad de 0,7 (mínimo de 13 abonados dentro del SUNP-5 de Bailén).

Así pues, la previsión de potencia para el cálculo de las redes de Baja Tensión en la zona industrial desarrollada por el presente Plan de Sectorización será:

$$125 \text{ W/m}^2 \times 0,7 \text{ (coef. simultaneidad)} = 87,50 \text{ W/m}^2.$$

$$(39.859 \text{ m}^2 \text{ edificables de techo} + 2\% \text{ s}/39.859 \text{ m}^2) \times 87,50 \text{ W/m}^2 = 40.656 \text{ m}^2 \times 87,50 \text{ W/m}^2 = 3.557.400 \text{ W} = 3.557 \text{ KW}.$$

$$3.557 \text{ KW} \times 0,90 \text{ KVA/KW} = 3.201 \text{ KVA}.$$

$$\text{Potencia Activa del Transformador} = 630 \text{ KVA}.$$

$$\text{Número Transformadores necesarios: } 3.201 \text{ KVA}/630 \text{ KVA} = 5,08 \text{ Transformadores}.$$

De acuerdo con los resultados anteriores, el sector SUNP-5 se abastecerá con tres centros de transformación, cada uno de los cuales contará con dos transformadores, en previsión de la necesidad de mayores potencias en un futuro (infraestructura con capacidad para 3.708 KVA).

No obstante la ubicación y número definitivo de equipos de transformación estarán acordes con las Normas Técnicas particulares de la compañía suministradora.

La red de distribución de baja tensión se ejecutará subterránea, bajo el acerado, con conductor de aluminio unipolar aislado, para una tensión de 0,6/1 KV., sección mínima de 50 mm<sup>2</sup>, y formando circuitos de cuatro conductores. Los conductores se alojarán en zanjas y se protegerán mediante tubos de PVC. con diámetro de 140 mm mínimo, disponiéndose arquetas en los cambios de dirección con tapa de fundición con la simbología «S» y con separación máxima de 40 m.

Las acometidas a las parcelas se ejecutarán desde la red de distribución subterránea hasta la caja general de protección, mediante la colocación de una arqueta de registro. Las cajas generales de protección se colocarán en línea de parcela, alojadas en nichos de obra de fábrica.

Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de energía y Normas particulares de la compañía suministradora (Sevillana de Electricidad).

### 2.3.6. Red de Alumbrado Público.

El trazado en planta de la Red de alumbrado público y la disponibilidad de los puntos de luz se ajustará a lo recogido en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización (plano 11).

El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolux, para una iluminación media que se expresa a continuación:

- Vías principales: 20 a 30 lux (uniformidad de 0,3).

- Vías secundarias e industriales: 15 a 25 lux (uniformidad de 0,25).

- Zonas Verdes: 15 lux (uniformidad de 0,25).

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

Los circuitos eléctricos estarán formados por cuatro conductores unipolares de cobre aislado por una tensión de 0,6/1 KV. Sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> y alojados en tubería ligera de PVC de 110 mm de diámetro, en instalación subterránea bajo el acerado.

Los báculos dispondrán de un sistema de puesta a tierra a través de red equipotencial con conductor de cobre de sección 16 mm<sup>2</sup> y para una tensión de 0,6/1 KV, realizando las conexiones con soldadura luminotécnica, instalándose una pica por cada cinco báculos.

Las luminarias serán de aluminio con equipo de incendio incorporado, de doble nivel y alto de potencia, cerradas, con grado de estanqueidad del sistema óptico mínimo de IP-55. Las lámparas serán de la potencia adecuada al grado de iluminación a obtener.

El cuadro de maniobra y protección se dispondrá junto a la caseta de transformación siendo el sistema de incendio y apagado manual y del tipo horario programable con reloj automático.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Complementarias y en la Instrucción de Alumbrado Público del MOPU.

### 2.3.7. Red de Telefonía.

El trazado en planta de la Red de Telefonía se ajustará a lo recogido en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización (plano 12).

La red de telefonía se dimensionará de forma tal que sea ampliable, estimándose necesario una demanda de dos acometidas por parcela, y se calculará de forma exacta en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Las canalizaciones serán en tubería ligera de PVC con un diámetro mínimo de 63 mm alojadas en zanjas y trazado bajo el acerado. Los armarios de interconexión y distribución de acometidas se dispondrán en la línea de fachada de las parcelas. Las arquetas de cruce, paso y derivación se dispondrán en el acerado.

Las restantes características de los elementos de la red de telefonía, así como su montaje e instalación, se ajustará a lo previsto en las Normas Técnicas de la Compañía Suministradora (Telefónica).

#### 2.3.8. Red de Distribución de Gas Natural.

El trazado en planta de la Red de distribución de Gas Natural se ajustará a lo recogido en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización (plano 13).

En el Proyecto de Urbanización correspondiente, se justificarán y dimensionará toda la red de distribución de gas natural, cumpliendo con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, adaptándose igualmente a las Normas Técnicas específicas de la Compañía Suministradora (Gas Andalucía).

Dado que los terrenos objeto del presente Plan de Sectorización son de uso industrial, la presión máxima de suministro será de 16 bar, teniendo un tipo de red de Alta Presión A (APA). La red de distribución se dimensionará en el Proyecto de Urbanización correspondiente, de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos, para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro. La presión mínima de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red será para el tipo de red a dimensionar (APA) de 5 a 7 bar.

La profundidad de la red de distribución de gas natural se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor que 0,60 m, con relación a la rasante definitiva del suelo en el caso de trazado por acera, y de 0,80 m cuando discorra bajo calzadas o zona ajardinada. Se evitarán en lo posible profundidades superiores a 1,50 m. Se fija como distancia óptima a las fachadas de 1,50 m.

En cuanto a las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderá a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora (Gas Andalucía).

#### 2.3.9. Espacios libres de uso público.

El Proyecto de Urbanización correspondiente, contendrá un estudio específico de los espacios públicos destinados a zonas verdes, así como zonas de protección de la red viaria.

Las zonas verdes 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.

Las zonas de plantación de jardines y parques serán de libre disposición en cuanto a su trazado, especies y tamaños de las mismas, combinándose convenientemente las especies resinosa con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiere. Los itinerarios peatonales se tratarán adecuadamente mediante su pavimentación o estabilización con arena y cal.

#### 2.3.10. Residuos sólidos.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 Kg x hab./día. Su recogida corresponderá a los servicios municipales de Bailén en lo concerniente a basura propia de oficinas, administraciones, viviendas de guarda, equipamientos comerciales o sociales; no a los «residuos industriales», con los que se procederá según

fija la normativa ambiental al respecto. La recogida se efectuará por medio de autocamiones.

2.4. Anexo para la justificación del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

En la Ordenación, Ordenanzas Reguladoras y Normativa del presente Plan de Sectorización se ha tenido en cuenta el cumplimiento del referido Decreto, como lo demuestran las innumerables llamadas a la supresión de barreras arquitectónicas que se deduce de la lectura y comprensión del texto escrito de este Plan de Sectorización.

#### 2.5. Normas de edificación.

##### 2.5.1. Condiciones Generales de la Edificación.

###### 2.5.1.1. Generalidades.

Las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones son las específicas de la Ordenanza de cada zona, completadas con las siguientes estipulaciones generales.

###### 2.5.1.2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y nivelaciones-rasantes a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los servicios técnicos municipales las alineaciones y rasantes que le correspondan, los cuales podrán, en caso necesario, realizar las correcciones y/o ajustes de detalle como consecuencia de alguna imprecisión o error advertido sobre el terreno.

El acceso a las parcelas que se obtengan dentro del sector SUNP-5, se realizará por el vial de nueva apertura previsto en el presente Plan de Sectorización; si bien se podrán prever nuevos viales como complementación del previsto en el presente Plan de Sectorización con la finalidad de posibilitar la realización de nuevas parcelaciones. Dichos viales, que tendrán la consideración de complementarios, serán de un ancho mínimo de 10,00 m y se tramitarán por medio de Estudios de Detalle.

##### 2.5.2. Condiciones generales de uso.

###### 2.5.2.1. Usos permitidos.

A efectos del presente Plan de Sectorización, se consideran los siguientes usos permitidos, y que vienen determinados, en general, por el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén y las condiciones de las presentes ordenanzas:

1. Industrial.
2. Terciario.
3. Deportivo.
4. Servicios de interés público y social.
5. Espacios libres de uso y dominio público.
6. Infraestructuras urbanas.
7. Aparcamientos privados: Con carácter exclusivo.
8. Dependencias habitables para vigilancia y control de las instalaciones. Se entiende como uso complementario de todos los demás.

Así mismo, los usos que se relacionan se ajustarán en lo no previsto a las condiciones generales de las Normas Urbanísticas generales y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma que les pudiera afectar.

###### 2.5.2.2. Usos Prohibidos.

Uso Residencial.

###### 2.5.3. Ordenanzas para la Zona Industrial.

###### 2.5.3.1. Ambito y tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Ordenación General, Zonificación y Alineaciones del presente Plan de Sectorización.

Las edificaciones responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras, adosada o en edificio aislado, comúnmente conocida como nave industrial o similares.

#### 2.5.3.2. Condiciones de uso.

##### 2.5.3.2.1. Usos característicos.

El uso característico se establece en:

- Industrial en categoría II y situación C o D (con las determinaciones indicadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén).

#### 2.5.3.2.2. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación con las condiciones siguientes:

##### a) Productivo:

- Comercio, categorías I y II y del tipo no alimentario.
- Oficinas.

##### b) Equipamiento y Servicios Públicos:

- Deportivo.
- Servicios Urbanos.
- Servicios Infraestructurales.

#### 2.5.3.3. Condiciones de la Edificación.

##### 2.5.3.3.1. Condiciones de las Parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima de lindero frontal: Veinte metros (20 m).

b) Superficie mínima de parcela: Mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal, es decir, de veinte metros (20 m). Esta limitación no afectará a las parcelas en esquina.

##### 2.5.3.3.2. Posición de la edificación.

a) La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior, siempre que, en caso de quedar retranqueada, dicho retranqueo sea de al menos 3,00 m.

b) La separación de la línea de la edificación al lindero trasero deberá quedar retranqueada en relación a dicho lindero al menos 5,00 m.

c) La separación de la línea de la edificación a los linderos laterales podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a dichos linderos laterales, siempre que, en caso de quedar retranqueada, dicho retranqueo será de al menos 3,00 m.

d) Como medida de seguridad, en caso de construcciones adosadas, al menos se dispondrán en cubierta petos de obra ciega como barrera contra incendios, cumpliendo una RF-120 y con una altura que sobrepase en 1,50 m la altura del cerramiento entre construcciones, evitando así el contacto entre cubiertas contiguas.

##### 2.5.3.3.3. Ocupación de la parcela.

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante son:

- Plantas sobre rasante:

Planta Baja: Ochenta por cien (80%).

Plantas 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>: Cuarenta por cien (40%).

- Plantas bajo rasante: Ochenta por cien (80%).

Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte metros (1,20 m) medido a la cara inferior de su forjado de techo, se considerarán plantas sobre rasante.

##### 2.5.3.3.4. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será de uno con cero ocho (1,08) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela (neta).

En este coeficiente de edificabilidad no computan los sótanos y semisótanos siempre que cumplan la condición fijada anteriormente en el punto 2.5.3.3.3.

##### 2.5.3.3.5. Altura de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (B+2) en la zona colindante con las travesías (C.N.-323 y C.N.-IV), y dos (B+1) en el resto.

b) La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en diez con cincuenta (10,50) metros para zonas de tres plantas, y de siete con cincuenta (7,50) metros para zonas de dos plantas.

c) La altura máxima total en metros se establece en trece (13,00) metros para zonas de tres plantas, y de diez (10,00) metros en zonas de dos plantas.

d) Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

e) La altura mínima de piso de cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

##### 2.5.3.3.6. Salientes en la alineación oficial exterior.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Título VIII del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, al cual nos remitimos por economía documental.

##### 2.5.3.3.7. Aparcamientos.

Toda la construcción dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 120 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela y/o edificación, ya que en superficie se prevé la consecución de 106 plazas (<50% de 538 plazas necesarias).

#### 2.5.3.4. Condiciones estéticas y medioambientales.

##### 2.5.3.4.1. Cerramiento de parcelas.

La altura total de la cerca será de dos (2) metros desde la rasante de la acera.

En el caso de cercas a vía pública, éstas serán con peto ciego en una altura máxima de un (1) metro, y a base de rejería o elementos diáfanos estéticamente admisibles con el entorno hasta completar su altura total, siempre que permita el acceso a la construcción y a los aparcamientos interiores delanteros que se dispongan en la banda de retranqueo.

Las cercas medianeras, que serán ciegas en toda su altura, se construirán por la industria que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional, con precio actualizado, en el momento de solicitar Licencia de Obras.

##### 2.5.3.4.2. Medidas ambientales.

Las medidas correctoras a aplicar en función de los tipos de industrias o actividades a desarrollar se recogerán al justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección del medio ambiente.

A tal efecto se respetará lo previsto en la Ley de Protección Ambiental, Anexos y Reglamentos de la misma, sin perjuicio de las normas ambientales reflejadas en estas ordenanzas (capítulo 2.5.7).

2.5.4. Ordenanzas para la zona de equipamientos (comercial, deportivo y social).

##### 2.5.4.1. Ambito y tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Ordenación General, Zonificación y Alineaciones del presente Plan de Sectorización.

La tipología de la edificación responderá al carácter singular del uso de que se trate, pudiéndose disponer adosada o exenta en el interior de la parcela.

#### 2.5.4.2. Condiciones de uso.

##### 2.5.4.2.1. Usos característicos.

Serán usos característicos los de Comercial, Deportivo (D) y Equipamiento Social (SC), según las condiciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén.

##### 2.5.4.2.2. Usos compatibles.

a) En las parcelas calificadas para uso de equipamiento, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

b) En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

#### 2.5.4.3. Condiciones de la edificación.

##### 2.5.4.3.1. Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima de lindero frontal: Diez metros (10 m).

b) Superficie mínima de parcela: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>).

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal, es decir, de diez metros (10 m).

##### 2.5.4.3.2. Posición de la edificación.

a) La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior, siempre que, en caso de quedar retranqueada, dicho retranqueo sea de al menos 3,00 m.

b) La separación de la línea de la edificación al lindero trasero deberá quedar retranqueada en relación a dicho lindero al menos 5,00 m.

c) La separación de la línea de la edificación a los linderos laterales podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a dichos linderos laterales, siempre que, en caso de quedar retranqueada, dicho retranqueo será de al menos 3,00 m.

d) Como medida de seguridad, en caso de construcciones adosadas, al menos se dispondrán en cubierta petos de obra ciega como barrera contraincendios, cumpliendo una RF-120 y con una altura que sobrepase en 1,50 m la altura del cerramiento entre construcciones, evitando así el contacto entre cubiertas contiguas.

##### 2.5.4.3.3. Ocupación de la parcela.

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante son:

Plantas sobre rasante:

- Planta Baja: Ochenta por cien (80%).
- Plantas 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>: Cuarenta por cien (40%).

Plantas bajo rasante: ochenta por cien (80%).

Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte metros (1,20 m) medido a la cara inferior de su forjado de techo, se considerarán plantas sobre rasante.

##### 2.5.4.3.4. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

a) Equipamiento Deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

b) Equipamiento Social: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

c) Equipamiento Comercial: Un (1) metro cuadrado de techo por metro cuadrado de parcela.

En estos coeficientes de edificabilidad no computan los sótanos y semisótanos siempre que cumplan la condición fijada anteriormente en el punto 2.5.4.3.3.

##### 2.5.4.3.5. Altura de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (B+2).

b) La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en diez con cincuenta (10,50) metros.

c) La altura máxima total en metros se establece en trece (13,00) metros.

d) La altura mínima de piso de cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

##### 2.5.4.3.6.

Salientes en la Alineación Oficial Exterior.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Título VIII del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, al cual nos remitimos por economía documental.

##### 2.5.4.3.7. Aparcamientos.

Toda la construcción dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela y/o edificación.

##### 2.5.4.4. Condiciones estéticas.

###### 2.5.4.4.1. Cerramiento de parcelas.

La altura total de la cerca será de dos (2) metros desde la rasante de la acera.

En el caso de cercas a vía pública, éstas serán con peto ciego en una altura máxima de un (1) metro, y a base de rejería o elementos diáfanos estéticamente admisibles con el entorno hasta completar su altura total, siempre que permita el acceso a la construcción y a los aparcamientos interiores delanteros que se dispongan en la banda de retranqueo.

2.5.5. Ordenanzas para la zona de espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes).

El uso fundamental de estas zonas es el esparcimiento en contacto con el medio natural, para lo que tendrán una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> en las que podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 30 m. Deberán equiparse con arbolado y con los elementos adecuados al fin que desempeñan, con la finalidad de adecuarse a lo que el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén define como «Áreas A Jardinadas», al cual nos remitimos en su Capítulo 5, apartado IX.5.4 (Condiciones de las Áreas A Jardinadas).

Independientemente de los usos recogidos en el apartado anteriormente citado, se permiten edificaciones provisionales para el desarrollo de actividades culturales, recreativas y de servicios.

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos

de servicio, y el portal o acceso más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

#### 2.5.6. Ordenanzas para la zona de uso viario.

Comprende los espacios destinados a red viaria rodada, peatonal o aparcamientos anejos. Queda expresa y totalmente prohibida la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, excepto de forma circunstancial o transitoria, requiriendo en este caso la previa autorización municipal en la que se fijarán las condiciones.

#### 2.5.7. Normas ambientales.

El diseño y construcción de las instalaciones de salida del humo, desagües y maquinaria se realizarán de forma tal que se garanticen a los usuarios del polígono de su entorno la supresión de molestias, olores, humos y ruidos.

Las actividades productoras de humos, polvo, nieblas, vapores o gases, en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico.

En ningún caso las emanaciones de humos y gases serán perceptibles a más de 20 m de la altura de coronación de la edificación y los límites de emisión deberán estar comprendidos dentro de los fijados por la Ley de Protección Ambiental y demás legislación vigente de aplicación.

Toda construcción con vertido de grasas, productos semi-sólidos o cualesquiera otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrán de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos previamente a su conexión con la red general. A tal efecto y para su justo cumplimiento, en los correspondientes proyectos de obra o edificación deberá incluirse el diseño de los respectivos sistemas de tratamiento de vertidos o preverlos disponiendo su obligatoriedad de diseño en el proyecto de instalación y/o actividad.

El sistema de depuración que se disponga, según se prescribe en el párrafo anterior, requerirá la aprobación específica municipal, bien sea conjuntamente con la licencia municipal de obras o conjuntamente con la licencia de actividad y será el órgano municipal quien disponga el momento de trámite en función de la solicitud planteada a este.

En cualquier caso, las aguas residuales que se produzcan no podrán sobrepasar los niveles de contaminación y toxicidad fijados en la Ley de Protección Ambiental, Ley de Aguas y Reglamentos que las desarrollen.

### 2.6. Normas Administrativas.

#### 2.6.1. Generalidades.

Para todos los aspectos concernientes a este apartado de Normas Administrativas, nos remitimos a lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén ahora vigente.

#### 2.7. Disposición Final.

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas, será de aplicación las disposiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, aprobado definitivamente con fecha de 5 de junio de 1992, y publicado el 28 de agosto de 1992 en el Boletín Oficial.

### 3. Plan de Etapas.

#### 3.1. Generalidades.

Para realizar la ejecución de las determinaciones que el presente Plan de Sectorización prevé se propone la ejecución en una única etapa, debido a las dimensiones, configuración y estructura de los terrenos ordenados.

Se halla grafiada en el plano de Plan de Etapas (Plano 14) de la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización.

En esta etapa que se propone, se refiere al período máximo para el desarrollo del Plan de Sectorización, por lo que si, a juicio de los promotores, se considerase de interés el reducir

los plazos previstos, podría procederse a un acortamiento de los mismos.

Por otra parte, es aconsejable evitar la ampliación de tales plazos, aunque son orientativos, al estar condicionado el presente Plan de Sectorización a su aprobación definitiva.

Durante el desarrollo de esta etapa, deberá procederse a la ejecución de las obras que sean necesarias, así como la dotación de los correspondientes servicios urbanísticos, de forma que se permita el asentamiento progresivo de las edificaciones que van a ubicarse en estos terrenos.

#### 3.2. Etapa única: Descripción, previsión y presupuesto.

Durante esta etapa se desarrollarán los servicios generales y acometidas necesarias para la completa dotación de servicios y el funcionamiento autónomo de los terrenos que la componen.

Por tanto se ejecutará el saneamiento general hasta su conexión con la red general municipal, transformadores de energía eléctrica, conexión con la red de agua potable, con la red de telefonía y con la de gas natural.

Así mismo, se procederá a la entrega de las cesiones obligatorias comprendidas en el presente Plan de Sectorización.

La previsión para la ejecución de las obras de urbanización es de 18 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente (que define las obras a realizar) por el Excmo. Ayuntamiento de Bailén.

El Avance del Presupuesto de Licitación por Contrata de esta etapa es de setecientos cuarenta y tres mil ochocientos sesenta y tres euros con noventa y cinco céntimos (743.863,95 euros).

### 4. Estudio económico y financiero.

#### 4.1. Objeto y extensión del estudio.

Cumpliendo las prescripciones del articulado de la Ley 7/2002, el desarrollo de las determinaciones del presente Plan de Sectorización, para la consecución de suelo urbanizable ordenado, se realiza mediante un estudio económico y financiero.

Tiene por objeto realizar una valoración de la totalidad de las obras de urbanización e implantación de los servicios para el acondicionamiento urbano del sector.

Esta valoración se realiza en base a unas hipótesis realistas, apoyadas en un estado de mediciones estimadas sobre las soluciones que se han previsto para la urbanización de los terrenos que conforman el sector SUNP-5 de Bailén.

#### 4.2. Costes.

La totalidad de los costes de las distintas unidades de obra se han referido al nivel actual de precios.

Por otra parte se desconoce actualmente cuál será la variación de los índices de precios en el período en que se ejecutará el Plan de Sectorización, las variaciones del índice general de precios, deberán por tanto repercutir en su día en los módulos aplicables, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio económico.

#### 4.3. Financiación de las obras.

La financiación de las obras, correrá a cargo de los propietarios afectados, distribuyéndose entre ellos en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la Reparcelación.

Citar que el urbanizador (Junta de Compensación) cuenta con los recursos suficientes o posibilidad de ejercitar otros sistemas de gestión de los mismos para hacer frente a la financiación de las obras.

#### 4.4. Valoración de las obras.

Siendo el área de actuación del presente Plan de Sectorización una zona de nuevo desarrollo urbano, el coste de

la totalidad de las obras de urbanización, se evalúa económicamente en los siguientes capítulos:

Capítulo I Movimiento de Tierras: 22.304,77 euros.  
 Capítulo II Red de Saneamiento: 61.338,11 euros.  
 Capítulo III Abastecimiento de Agua: 50.185,72 euros.  
 Capítulo IV Red de Alta Tensión (Transformadores): 47.397,63 euros.  
 Capítulo V Red de Baja Tensión: 100.371,45 euros.  
 Capítulo VI Alumbrado Público: 72.490,49 euros.  
 Capítulo VII Telefonía: 27.880,96 euros.  
 Capítulo VIII Pavimentos: 139.404,79 euros.  
 Capítulo IX Varios: 36.245,24 euros.  
 Total presupuesto ejecución material: 557.619,16 euros.  
 15 % Gastos Generales y beneficio industrial: 83.642,87 euros.  
 Suma parcial: 641.262,03 euros.  
 16% IVA: 102.601,92 euros.  
 Total Presupuesto Licitación Contrata: 743.863,95 euros.

Así pues, el Avance del Presupuesto de Licitación por Contrata de las obras de urbanización a realizar en el Sector SUNP-5 (a concretar en el Proyecto de Urbanización correspondiente) asciende a la cantidad arriba indicada de setecientos cuarenta y tres mil ochocientos sesenta y tres euros, con noventa y cinco céntimos (743.863,85 euros).

Con dicha valoración obtenemos las siguientes repercusiones:

Descripción: Total suelo a tratar (viario y espacios libres).  
 Superficie (m<sup>2</sup>): 15.085.  
 Repercusión (euros/m<sup>2</sup>): 49,31.

Descripción: Superficie parcelas netas uso industrial.  
 Superficie (m<sup>2</sup>): 49.824.  
 Repercusión (euros/m<sup>2</sup>): 14,93.

Descripción: Superficie bruta del sector SUNP-5.  
 Superficie (m<sup>2</sup>): 67.613.  
 Repercusión (euros/m<sup>2</sup>): 11,00.

Del cuadro anterior se recoge la repercusión de gastos derivados de la ejecución de obras de urbanización por m<sup>2</sup> de parcela neta edificable para uso industrial es de 14,93 euros, siendo la repercusión por m<sup>2</sup> de suelo bruto para la totalidad del sector, de 11,00 euros.

## 5. Documentación gráfica.

### 5.1. Índice de la documentación gráfica.

El presente Plan de Sectorización cuenta con la siguiente documentación gráfica (en formato A1):

Plano 01. Plano de Situación PGOU de Bailén [E:1/2.000].  
 Plano 02. Sectores PGOU de Bailén [E:1/1.000].  
 Plano 03. Plano Topográfico Estado Actual. Propietarios [E:1/1.000].  
 Plano 04. Plano de Delimitación del Sector e Infraestructuras Existentes [E:1/1.000].  
 Plano 05. Ordenación General. Zonificación y Alineaciones [E:1/1.000].  
 Plano 06. Plano de Red Viaria y Secciones Transversales [E:1/1.000].  
 Plano 07. Plano de Perfiles (Longitudinal).  
 Plano 08. Plano de Red Abastecimiento de Agua [E:1/1.000].  
 Plano 09. Plano de Red de Saneamiento y Evacuación Aguas Pluviales [E:1/1.000].  
 Plano 10. Plano de Red de Baja Tensión [E:1/1.000].  
 Plano 11. Plano de Red de Alumbrado Público [E:1/1.000].  
 Plano 12. Plano de Red de Telefonía [E:1/1.000].  
 Plano 13. Plano de Red de Abastecimiento de Gas [E:1/1.000].  
 Plano 14. Plano de Plan de Etapas [E:1/1.000].

## ANEXO AL PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR SUNP-5 DE BAILEN (JAEN)

### 1. Objeto del presente Anexo.

El objeto del presente Anexo es el aclarar y/o modificar parte del contenido del Plan de Sectorización redactado con fecha de junio de 2003, según las indicaciones realizadas por parte del Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de la M.N. y M.L. Ciudad de Bailén.

### 2. Contenido.

El presente Anexo se desarrolla mediante documentación escrita y gráfica. La documentación escrita se compone de un total de 7 páginas y la gráfica se compone por un plano.

#### 2.1. Documentación gráfica.

Se adjunta Plano 03-R (sustituye al 03 del Plan de Sectorización): Plano de Topografía, Estado Actual y Propietarios, en el que se recogen las superficies del Sector SUNP-5, tanto superficies de parcelas como la adjudicación de propiedades a cada propietario en el estado actual del mismo.

#### 2.2. Documentación escrita.

Se adjunta a continuación una serie de apartados que aclaran y/o modifican parte del contenido del Plan de Sectorización redactado con fecha de junio de 2003. En cada uno de los apartados se indica (si procede) cuál de los contenidos del Plan de Sectorización es el que se aclara y/o modifica.

2.2.1. Justificación del Apartado 3.º del artículo 12 (Planes de Sectorización de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002).

De la Ley 7/2002:

«Artículo 12. Planes de Sectorización.  
 (...),

3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la presente Ley (...).»

En cuanto a la coherencia de las determinaciones con las estrategias globales, las cuales entendemos las del P.G.O.U. de Bailén, para la utilización racional y sostenible del suelo, citar que las determinaciones recogidas en el Plan de Sectorización, no hacen más que desarrollar lo que ya preveía el referido PGOU, el cual ya marcaba para el Sector SUNP-5 el objetivo de posibilitar la urbanización de nuevo suelo industrial.

En lo referente a la viabilidad de la transformación de los terrenos, citar que se basa en la necesidad de crear suelo apto para ser edificado en breve en el término municipal de Bailén, ya que el suelo edificable productivo industrial actualmente no cubre la demanda que de él existe, en base a un desarrollo económico estable, y cuyas expectativas de expansión se mantienen, lo que ha provocado una tendencia de consolidación y mejora de las posiciones empresariales o nuevas implantaciones.

Respecto a la integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el PGOU, citar

que el Plan de Sectorización redactado se adecua en su contenido y determinaciones a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, que constituye el marco de referencia urbanístico y normativo de dicho documento. Así pues, y como queda recogido en la documentación del Plan de Sectorización, se respetan estrictamente todas las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, determinante de la estructura urbana, dando cumplimiento a sus determinaciones y ajustándose a los parámetros que fija.

A grandes rasgos, y debido a las características dimensionales de los terrenos pertenecientes al Sector SUNP-5, para su comunicación interior se ha procedido a la disposición de vial que atraviesa el mismo en su mayor dimensión (dirección Este-Oeste); para así poder tener acceso al interior del SUNP-5 tanto desde la Carretera Nacional 323 (Bailén-Motril) como desde el Camino de Jabalquinto, siendo estos dos puntos de conexión la relación del vial previsto con los existentes en la zona.

#### 2.2.2. Infraestructuras del Estado Actual en redes aéreas (Alta Tensión).

En el interior de la Zona Verde, sobre el arroyo, encontramos una línea aérea de alta Tensión (Línea Circunvalación, Línea Alta 25). El presente Anexo plantea la necesidad de proceder al soterramiento de dicha línea de alta tensión.

(A incorporar en el contenido del apartado 2.3.5 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan de Sectorización).

#### 2.2.3. Condiciones Generales de Uso.

A efectos del Plan de Sectorización redactado entendemos que en los terrenos del Sector SUNP-5 de Bailén, se fija:

Uso Global: Productivo.

Uso pormenorizado: Industria.

Uso característico: Se establece en:

- Industrial en categoría II y situación C o D (con las determinaciones indicadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Bailén).

Como usos compatibles:

Son usos compatibles los que se señalan a continuación con las condiciones siguientes:

a) Productivo:

- Comercio, categorías I y II y del tipo no alimentario.
- Oficinas.

b) Equipamiento y Servicios Públicos:

- Deportivo.
- Servicios Urbanos.
- Servicios Infraestructurales.

Como usos prohibidos: Uso Residencial.

En las zonas de cesión para Sistemas de Interés Público y Social:

- Equipamiento Social.
- Equipamiento Comercial.
- Equipamiento Deportivo.

(A sustituir por el contenido del apartado 2.5.2 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan de Sectorización).

#### 2.2.4. Condiciones de la edificación: Altura Máxima.

##### 2.2.4.1. Altura de la Edificación Zona Industrial.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (B+2) en la zona colindante con las travesías (C.N.-323 y C.N.-IV), y dos (B+1) en el resto.

b) La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en diez (10,00) metros para zonas de tres plantas, y de siete con cincuenta (7,50) metros para zonas de dos plantas.

c) La altura máxima total en metros se establece en catorce (14,00) metros para zonas de tres plantas, y de diez (10,00) metros en zonas de dos plantas.

d) Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

e) La altura mínima de piso de cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

(A sustituir por el contenido del apartado 2.5.3.3.5 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan de Sectorización).

#### 2.2.4.2. Altura de la edificación zona de equipamientos.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (B+2).

b) La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en diez (10,00) metros.

c) La altura máxima total en metros se establece en catorce (14,00) metros.

d) La altura mínima de piso de cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

(A sustituir por el contenido del apartado 2.5.4.3.5 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan de Sectorización).

#### 2.2.5. Normas ambientales.

El diseño y construcción de las instalaciones de salida del humo, desagües y maquinaria se realizarán de forma tal que se garanticen a los usuarios del polígono de su entorno la supresión de molestias, olores, humos y ruidos.

En ningún caso las emanaciones de humos y gases serán perceptibles a más de 20 m de la altura de coronación de la edificación y los límites de emisión deberán estar comprendidos dentro de los fijados por la Ley de Protección Ambiental y demás legislación vigente de aplicación.

Toda construcción con vertido de grasas, productos semi-sólidos o cualesquiera otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrán de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos previamente a su conexión con la red general. A tal efecto y para su justo cumplimiento, en los correspondientes proyectos de obra o edificación deberá incluirse el diseño de los respectivos sistemas de tratamiento de vertidos o preverlos disponiendo su obligatoriedad de diseño en el proyecto de instalación y/o actividad.

El sistema de depuración que se disponga, según se prescribe en el párrafo anterior, requerirá la aprobación específica municipal, bien sea conjuntamente con la licencia municipal de obras o conjuntamente con la licencia de actividad y será el órgano municipal quien disponga el momento de trámite en función de la solicitud planteada a este.

En cualquier caso, las aguas residuales que se produzcan no podrán sobrepasar los niveles de contaminación y toxicidad fijados en la Ley de Protección Ambiental, Ley de Aguas y Reglamentos que las desarrollen.

(A sustituir por el contenido del apartado 2.5.7 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan de Sectorización).

#### 2.2.6.

##### Estudio Económico Financiero.

En la valoración que se contenía en el Plan de Sectorización de junio de 2003 no se contemplaba el coste de la ejecución de la Red de Distribución de Gas Natural en los terrenos del Sector SUNP-5, ya que entendemos que su coste dependerá del convenio que se realice con la compañía suministradora. Citar que es el único capítulo pendiente de

valoración, ya que el acondicionamiento de las Zonas Verdes se encontraba previsto en la valoración que se realizó en su día (estando su ejecución repartida en los correspondientes capítulos de obra: movimiento de tierras, saneamiento, abastecimiento de agua, etc.).

(A incorporar en el contenido del apartado 4.4 del Estudio Económico y Financiero del Plan de Sectorización).

#### 2.2.7. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados, distribuyéndose entre ellos en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la Reparcelación.

#### Gastos de urbanización:

En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por lo propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, distribución de gas (pendiente de valoración que depende del convenio que se realice con la compañía suministradora), arbolado y jardinería, que estén previstas y proyectadas, y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, y sin perjuicio de lo señalado al respecto por la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste del Plan de Sectorización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

#### Sistemas Generales:

No existen sistemas generales incluidos en el sector SUNP-5.

#### Recepción de las obras:

1. Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios del sector a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y el 10 por 100 del aprovechamiento objetivo.

2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

3. Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

4. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

5. Si se apreciaren defectos por mala ejecución de la urbanización a propuesta de la Oficina Técnica Municipal, el Concejal Delegado de Urbanismo requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las

garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción provisional. El informe irá suscrito por el técnico competente y la propuesta por el Jefe de la Oficina Técnica municipal que, a su vez, será conformada por el Alcalde.

7. La recepción provisional de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.

8. Una vez recibidas provisionalmente las obras, la Oficina Técnica municipal convocará para la firma del acta de recepción provisional. El acta irá suscrita por el Alcalde, el Secretario Municipal, el Jefe de la Oficina Técnica Municipal y por el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios Municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la recepción provisional.

9. A partir de la firma del acta de recepción provisional, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa. En este caso el acta de recepción provisional será firmada por un representante cualificado de la Entidad Urbanística Colaboradora.

10. Durante el período de garantía de un año desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

11. Transcurrido el período de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

12. La Oficina Técnica Municipal, formulará propuesta de recepción definitiva que al igual que la provisional irá suscrita por el Jefe de la Oficina y remitirá el expediente para su aprobación al Pleno del Ayuntamiento.

13. Recibidas definitivamente las obras, se convocará para la firma del acta, que irá suscrita por el Alcalde, el Secretario Municipal, el Jefe de la Oficina Técnica y el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente al de la recepción definitiva.

(A sustituir por el contenido del apartado 1.4.9.2 de la Memoria de Información y Ordenación del Plan de Sectorización).

#### 2.2.8. Proyecto de Reparcelación.

En el presente apartado se quiere dejar constancia que donde en el Plan de Sectorización se refiere a Proyecto de Compensación, se refiere a Proyecto de Reparcelación, en los términos recogidos en el artículo 136 de la Ley 7/2002.

(A incorporar en el contenido de los apartados 1.4.9.1 y 1.4.10.8 de la Memoria de Información y Ordenación del Plan de Sectorización).

Jaén, 9 de marzo de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

**CONSEJERIA DE EMPLEO**

*RESOLUCION de 18 de abril de 2006, de la Dirección Provincial de Almería del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se acuerda hacer pública la relación de subvenciones concedidas al amparo de la Orden que se cita.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta Delegación Provincial ha resuelto hacer pública la siguiente relación de ayudas al amparo de la Orden de 25 de julio de 2005, por la que se desarrollan las ayudas por contratación de personas para cuidado de persona con discapacidad o enfermedad crónica al amparo de lo dispuesto en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, y con cargo a las siguientes aplicaciones presupuestarias: 0.1.14310104.78100.32B.0. - 2003041436; 3.1.14310104.78100.32B.6.2006 - 2003041436 y 3.1.14310104.78100.32B.7.2007 - 2003041436.

EXPEDIENTE	BENEFICIARIO	MUNICIPIO	IMPORTE
AL/CFA/00001/2005	JOSE GONZALEZ MOLINA	ALMERIA	3.000,00 €
AL/CFA/00004/2005	DOLORES VAZQUEZ CAPELLA	ALMERIA	3.000,00 €
AL/CFA/00008/2005	CARLOS ROMERA PRIETO	ALMERIA	3.000,00 €
AL/CFA/00004/2005	EMILIA RUIZ GONZALEZ	ALMOCITA	3.000,00 €
AL/CFA/00009/2005	EMELINA ZAMORA GONZALEZ	DALIAS	3.000,00 €

Almería, 18 de abril de 2006.- El Director, Clemente García Valera.

**CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE**

*RESOLUCION de 24 de abril de 2006, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se acuerda la ampliación de plazo de resolución y notificación correspondiente a la convocatoria de ayudas para la organización de actividades físico-deportivas y participación en competiciones oficiales, según la Orden que se cita.*

La Orden de 25 de enero de 2005 (BOJA número 31, de 14 de febrero de 2005), en su artículo 8.6 establece que el plazo de presentación de solicitudes será de 15 de enero al 15 de febrero, ambos inclusive, de cada año, sin necesidad de convocatoria anual previa.

El artículo 10.3 de la citada Orden establece que el plazo de resolución y notificación es de tres meses, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el Registro del órgano competente para su tramitación.

Teniendo en cuenta el número de solicitudes presentadas y de entidades afectadas, pese a que se han habilitado todos los medios disponibles, se hace inviable el cumplimiento del plazo de resolución inicialmente previsto.

Por ello, y en virtud de lo que establece el artículo 42.6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en uso de las competencias que me atribuye la Orden de convocatoria, a propuesta del Servicio de Deporte de esta Delegación Provincial,

**D I S P O N G O**

Ampliar el plazo de resolución y notificación de las ayudas convocadas por la citada Orden en tres meses.

Contra la presente Resolución, de acuerdo con el artículo 42.6 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no cabe recurso alguno.

Cádiz, 24 de abril de 2006.- El Delegado, Domingo Sánchez Rizo.

*RESOLUCION de 24 de abril de 2006, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se amplía el plazo de resolución y notificación de la convocatoria de subvenciones para la dotación de infraestructuras deportivas, correspondiente al ejercicio 2006, según la Orden que se cita.*

Por Resolución de 17 de enero de 2006, de la Dirección General de Tecnología e Infraestructuras Deportivas, se efectúa convocatoria pública para la concesión de subvenciones en materia de infraestructuras deportivas, a las Entidades Locales de Andalucía, para el año 2006.

Según lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Orden de 28 de marzo de 2005, de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte (BOJA núm. 67, de 7 abril), por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones en el procedimiento de colaboración entre la Consejería y las Entidades Locales de Andalucía para la dotación de infraestructuras deportivas, Orden modificada por la de 10 de enero de 2006 (BOJA núm. 13, de 20 de enero), el plazo para resolver y notificar la resolución, cuando resuelva el titular de la Delegación Provincial, es decir, para la subvenciones contempladas en su artículo 11.1.b) cuya cuantía no supere los 100.000 euros, en la modalidad de obra y 11.2.b) cuya cuantía no supere los 60.000 €, en el supuesto de equipamiento deportivo, será de 2 meses a partir de la finalización del plazo de presentación de solicitudes.

Debido al número de solicitudes presentadas y, pese a encontrarse habilitados los medios personales y materiales disponibles al efecto, se hace inviable el cumplimiento del plazo de resolución inicialmente previsto.

Por ello, visto el art. 42.6 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en uso de la competencia que me atribuye la orden de convocatoria, a propuesta del Servicio de Deporte de esta Delegación Provincial,

**D I S P O N G O**

Ampliar el plazo para resolver y notificar las subvenciones que en el procedimiento de colaboración entre la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte y las Entidades Locales de Andalucía para la dotación de infraestructuras deportivas, corresponde a esta Delegación Provincial, es decir, las que no superen los 100.000 € en la modalidad de obra, y 60.000 € en el caso de equipamiento deportivo, por otro período de 2 meses.

Contra la presente Resolución, de acuerdo con el art. 42.6 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no cabe recurso alguno.

Granada, 24 de abril de 2006.- La Delegada, M.<sup>a</sup> Sandra García Martín.