

4. Presentación de ofertas.

a) Fecha límite de presentación: Hasta las doce horas del vigésimo sexto día natural, contado a partir del siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOJA. Si el último día fuese sábado o inhábil, el plazo finalizará el siguiente día hábil a la misma hora.

b) Documentación a presentar: La indicada en la cláusula 6.ª del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

c) Lugar de presentación: Registro General de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Huelva, con domicilio en calle Los Mozárabes, núm. 8, Código Postal 21071, de Huelva.

5. Plazo máximo para elevar a Escritura Pública la transformación de la propiedad: Seis meses a contar desde la notificación de Resolución de adjudicación del bien.

6. Plazo máximo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Seis meses.

7. Fecha y hora de la subasta: Diez horas del decimoquinto día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo de presentación de proposiciones. Si dicho día fuese sábado o festivo, la apertura de proposiciones se realizará, a la misma hora, el siguiente día hábil.

8. Lugar de celebración de la subasta: Salón de Actos de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Huelva, sita en C/ Los Mozárabes, núm. 8.

9. Segunda y tercera subasta: Los plazos para la presentación de ofertas correspondientes a la segunda y tercera sub-

asta, caso de celebrarse, finalizará a los tres y seis meses respectivamente, contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOJA. A partir de tales fechas se computarán idénticos plazos y horarios que los citados para la celebración de la primera subasta.

En estos casos, el tipo mínimo de tasación se reducirá en un 10%, en cada una de ellas, respecto a los especificados en el Anexo II de esta Resolución.

10. Otras informaciones: La Mesa de Contratación hará público en el tablón de anuncios de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Huelva, sita en el domicilio antes expresado, los defectos subsanables observados en la documentación contenida en el sobre A previa reunión mantenida al efecto.

Dicho anuncio concederá un plazo máximo de tres días hábiles para su subsanación.

Pasado el mismo, la Mesa de Contratación se reunirá de nuevo para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de los licitadores y procederá a señalar el día y la hora en que se celebrará la subasta.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Huelva, 2 de diciembre de 2009.- La Delegada, Esperanza Cortés Cerezo

ANEXO I

PARCELA	SUP. (ha)	DATOS CATASTRALES		T.M.	DATOS DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD DE AYAMONTE Y DE LEPE (FINCAS MATRICES)	LINDEROS			
		POL.	PARCELA			NORTE	SUR	ESTE	OESTE
19	18,97	12	130, parte	VILLABLANCA	Finca N° 3792, Tomo 810, Libro 48, Folio 179 y Finca 3889, Tomo 846, Libro 50, Folio 19.	S. A. T. El Rosal.	Autovía A-49	Vía Pecuaría y terrenos IARA	Arroyo Cañada del Galgo.
20	23,82	12	130, parte	VILLABLANCA	Finca N° 3792, Tomo 810, Libro 48, Folio 179 y Finca 3889, Tomo 846, Libro 50, Folio 19.	S. A. T. El Rosal.	Autovía A-49	Arroyo Cañada del Galgo.	Camino privado del IARA
2-I	15,95	8	9, parte	AYAMONTE	Finca N° 10.062, Tomo 833, Libro 220, Folio 37.	Resto finca matriz	Autovía A-49	Resto finca matriz	Promociones e Inversiones Exteriores, S. A.
2-II + 1-I	12,42	8	6 y 9, parte	AYAMONTE	Finca N° 10.062, Tomo 833, Libro 220, Folio 37 y Finca N° 9.960, Tomo 880, Libro 219, Folio 29.	Resto finca matriz, La Chapatina	Resto finca matriz, Coto Mayor	Resto finca matriz, Coto Mayor	Junta de Andalucía
CSE-SE II	20,77	16	103, parte y 109	AYAMONTE	Finca N° 2.335, Tomo 397, Libro 114, Folio 34; Finca N° 8.995, Tomo 817, Libro 205, Folio 136 y Finca N° 8.993, Tomo 817, Libro 205, Folio 130.	Junta de Andalucía	Restos fincas matrices	José Cabot Milá	Vía Pecuaría
CSE-1	25,16	16	103, parte	AYAMONTE	Finca N° 2.335, Tomo 397, Libro 114, Folio 34.	Resto finca matriz	Resto finca matriz	Almenara, SCA	Vía Pecuaría
CSE-2	24,14	16	129, 130, parte y 135	AYAMONTE	Finca N° 2.335, Tomo 397, Libro 114, Folio 34.	Resto finca matriz	Almenara, SCA	Enrique Martín Rodríguez y otros	Vía Pecuaría

ANEXO II

PARCELA	VALOR (€)	VALOR (Letra)
19	284.550	DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS
20	357.300	TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS EUROS
2-I	239.250	DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS
2-II + 1-I	186.300	CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS EUROS
CSE-SE II	259.625	DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS
CSE-1	314.500	TRESCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS EUROS
CSE-2	301.750	TRESCIENTOS UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo- Sección Urbanismo, referente al expediente que se cita, por el que se aprueba definitivamente a reserva de subsanación de deficiencias el expediente de la modificación de las NN.SS. en polígono Guadaulla, de La Guardia de Jaén (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 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10- 226 -06, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias, el expediente de la modificación de las NN.SS., en polígono Guadualla, de La Guardia de Jaén (Jaén).

- Resolución del Delegado Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Jaén por la que se ordena el registro y publicación de la modificación de las NN.SS., en polígono Guadualla, de La Guardia de Jaén (Jaén) (Anexo I).

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

Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-226-06, por el que se Aprueba Definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias la Modificación NN.SS., en Guadualla de La Guardia de Jaén (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Modificación NN.SS., en Guadualla, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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 acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de La Guardia, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 27.10.05 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 15.11.07 la aprobación provisional del Texto Refundido, 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.

Con fecha 17 de abril de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico de La Guardia relativo a la Modificación Puntual de las NN.SS. Reclasificación de Terrenos en Guadualla por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo.

El 4 de junio de 2007 tiene entrada en esta Delegación el nuevo Documento Técnico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Guardia en sesión extraordinaria celebrada el día 25 de mayo de 2007, el cual se informó el 12 de julio de 2007. Dado que tras este segundo informe continuaban existiendo una serie de deficiencias se mantienen varias reuniones con el técnico redactor para que puedan ser subsanadas. Con fecha 16 de agosto de 2007 se remite a la Delegación Provincial para su informe y consideración nueva documentación aprobada en sesión extraordinaria celebrada el día 31 de julio de 2007 con el siguiente contenido documental:

- Memoria.
- Plano núm. 2: Zonificación.
- Plano núm. 3: Parcelación.
- Plano núm. 6: Usos globales. N-323. Clasificación de suelo.

Para su aprobación definitiva se presenta en la Delegación un Texto Refundido de la Modificación con fecha 19 de noviembre de 2007, siendo un documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 15 de noviembre del mismo año.

2.º Valoración. Estudiada la propuesta subsanada y vista en relación con la legislación vigente así como con el planeamiento general del municipio se informa según lo solicitado en el informe de fecha 12 de julio de 2007:

En cuanto a la ordenación propuesta:

- Según el artículo 36.2.a), regla 2.ª de la LOUA, la propuesta debe incluir, al margen de las dotaciones locales planeadas, el incremento necesario de las dotaciones pertenecientes a la estructura general del municipio para mantener la proporción y calidad de las mismas respecto al aprovechamiento.

En el nuevo plano núm. 2 se ha dividido en dos partes la zona de Espacios Libres, una la perteneciente al sistema local y otra la que se obtiene como sistema general incluido en el sector. Si según se indica en el cuadro del apartado C.4.1, la superficie total de ambas zonas es de 31.843 m², de los cuales 23.098 m² se destinan a sistema general, sólo restan 8.745 m² para el sistema local de espacios libres que es inferior a lo obligado en el artículo 17.1., regla 2.ª a). En cualquier caso hay que decir que la superficie mínima que es obligatorio prever para sistema general de espacios libres es de 6.323 m². Por consiguiente, se adecuará esta circunstancia en un plano en el que se determinen ambas superficies correctamente.

Se decía igualmente en la anterior Comisión que no se podía entender justificada la pretensión en tanto no quede suficientemente garantizada la viabilidad de la misma en el marco del nuevo PGOU, dada la importancia y magnitud de la propuesta de reclasificación para el desarrollo urbanístico del municipio de La Guardia, teniendo en cuenta que está en marcha el proceso de redacción del PGOU, por lo que sería deseable y urbanísticamente necesario a fin de dotar al planeamiento de la irrenunciable seguridad jurídica y coherencia, coordinar la ejecución del presente proyecto de suelo residencial al proceso de redacción del PGOU, de tal manera que la actual propuesta tenga reflejo en el futuro Plan General, donde deberá establecerse la incidencia y configuración de los aspectos territoriales tales como tráfico o infraestructuras previstos para el término municipal afectan a la zona objeto de esta propuesta.

- El PGOU en su fase de aprobación inicial (aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de noviembre de 2007), incorpora la zona de actuación como Área con Planeamiento Incorporado y la clasifica como Suelo Urbano no Consolidado. No se incluye, en cualquier caso, dentro de ninguna de las áreas de reparto delimitadas por el PGOU constituyendo ella misma una única área de reparto.

- Respecto al establecimiento de la incidencia y configuración de aspectos territoriales tales como tráfico e infraestructuras, el documento de Aprobación Inicial en la Memoria de Ordenación plantea un nuevo Sistema General de Comunicaciones de borde y complementario de la N-323, así como el tratamiento de esta carretera tras su cesión por el Ministerio de Fomento, lo que está previsto económicamente en el Programa de Actuación del Plan.

Con estas incorporaciones se da respuesta a la resolución de la anterior Comisión, a excepción de lo establecido para los espacios libres.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Inter municipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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, el cual residencia en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Modificación NN.SS., en Guadalu, del municipio de La Guardia, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la parte expositiva de esta Resolución, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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. Jaén, 29 de noviembre de 2007.- El Secretario de la Comisión: Ignacio J. Ahumada Lara. El Vicepresidente 2.º de la Comisión: Rafael Valdivielso Sánchez.

ANEXO I

Resolución del Delegado Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Jaén por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación de las NN.SS., en Guadalu, de La Guardia de Jaén (Jaén).

Expediente: 10-226-06 Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Guardia (Polígono Guadalu).

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2007, se adoptó el siguiente acuerdo:

Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-226-06, por el que se Aprueba Definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias la Modificación NN.SS., en Guadalu, de La Guardia de Jaén (Jaén).

(.....)

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Modificación NN.SS. en Guadalu, del municipio de La Guardia, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la parte expositiva de esta Resolución, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento una vez notificada la Resolución de 27 de noviembre de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en la Resolución,

El Delegado Provincial y Vicepresidente segundo de la CPOTU resuelve,

Ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la Modificación de las NN.SS., en Polígono Guadalu, del municipio de La Guardia, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002. Jaén, 23 de diciembre de 2009.- El Delegado Provincial, Julio Millán Muñoz.

El Presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 3951, asimismo consta su inscripción en el registro municipal con número 5.

ANEXO II

A. Justificación.

El presente documento tiene por objeto proponer la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de La Guardia de Jaén, de los terrenos que más adelante se citan.

Se trata, por tanto, de redactar el Proyecto de «Modificación de las normas subsidiarias de planeamiento», vigentes en el término municipal de La Guardia, y generar por un lado la reclasificación de los terrenos de no urbanizable a urbanizable, así como dotarlos potestativamente de la ordenación pormenorizada, por lo que se conseguiría finalmente un suelo urbanizable ordenado.

Se consideran motivaciones fundamentales para la propuesta de esta modificación, el que La Guardia posea unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 7 de abril de 1989 (publicado en el BOP de 5 de Mayo de 1989), normativa que excede del período legal para su revisión general. No existiendo en este momento oferta de este tipo de suelo que colme la gran demanda existente, más aún considerando los precios tan elevados existentes en los municipios de alrededor.

B. Memoria informativa.

La parcela objeto de estudio para la ubicación del polígono residencial que aquí se proyecta se sitúa fuera del casco urbano del municipio de La Guardia, en la zona llamada Guadalla en la N-323 a, y a escasos 2,5 Km del casco urbano de Jaén, su perímetro esta enmarcado entre los siguientes hitos:

Norte con la N-323a Bailén-Motril.

Este con el arroyo Allozar, situado frente al Hostal la Yuca, enmarcado en el enlace de la nacional N-323a con la A-316 Úbeda-Cabra.

Sur con el río Guadalbullón.

Oeste con terrenos particulares

Estando, por tanto, los terrenos perfectamente relacionados con las vías de comunicación más importantes de la provincia de Jaén.

Los terrenos se encuentran situados en zona netamente residencial, Desde este punto de vista, tienen relación con las siguientes urbanizaciones:

Altos del puente Nuevo.

Jardines de la Yuca.

La Manseguilla.

Entrecaminos.

La superficie que se encierra el perímetro limitado, como ya se ah dicho en la zona norte por la carretera del estado N-323a, y al sur, este y oeste por el río Guadalbullón, es de 90.336 m².

C. Memoria justificativa.

C.1. Objeto.

El Objeto de esta Modificación Puntual es la reclasificación de los terrenos de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Ordenado de iniciativa privada, generando una oferta cualitativamente distinta de las otras zonas residenciales existentes en el Municipio de La Guardia. Las modificaciones propuestas alcanzan únicamente al sector definido en los planos de información y ordenación de la presente modificación puntual.

Para esta zona (Paraje Guadulla) los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

Unifamiliar Adosada:

Parcela mínima: 100 m².

Edificabilidad Máxima: 1,15 m²t/m²s.

Número de Plantas: B+1.

Altura Cornisa: 7,50 m.

Ocupación de Parcela Consecuencia de los retranqueos.

Retranqueos: frontal. mínimo 4,00 m.

Purifamiliar:

Parcela mínima: Manzana.

Edificabilidad Máxima: 2,60 m²t/m²s.

Número de Plantas: B+3

Altura Máxima: 13,50 m.

Ocupación de Parcela: 100 %.

Retranqueos: Los fijados en el plano de alineaciones. No hay retranqueos.

Por consiguiente, se realiza la ordenación de los terrenos, considerando las premisas anteriores.

C.2. Situación y límites.

La parcela objeto de estudio para la ubicación del polígono industrial se sitúa fuera del casco urbano del municipio, en la zona llamada Guadalla en la N-323 a, y a escasos 2,5 Km del casco urbano de Jaén, su perímetro esta enmarcado entre:

- Norte con la N-323a Bailén-Motril.

- Este con el arroyo Allozar, situado frente al Hostal la Yuca, enmarcado en el enlace de la nacional descrita N-323a con la A-316 Úbeda-Cabra.

- Sur con el río Guadalbullón.

- Oeste con terrenos particulares

Estando, por tanto, los terrenos perfectamente relacionados con las vías de comunicación más importantes de la provincia de Jaén.

Los límites son el dominio público expropiado de la N-323 a, al sur y el río Guadalbullón al sur, este y oeste.

ORDENANZAS REGULADORAS

Í N D I C E

CAPÍTULO I: Preámbulo.

Sección 1.º Encuadre.

Artículo 1.

Sección 2.º Objetivos de la modificación puntual y de las Ordenanzas.

Artículo 2.

CAPÍTULO II: Disposiciones generales.

Artículo 3.

Artículo 4.

Artículo 5.

Artículo 6.

Artículo 7.

Artículo 8.

CAPÍTULO III: Desarrollo y ejecución del plan.

Sección 1.º Instrumentos complementarios de ordenación.

Artículo 9.

Sección 2.º Estudios de detalle.

Artículo 10.

Artículo 11.

Artículo 12.

Sección 3.º Parcelaciones y reparcelaciones.

Artículo 13.

Sección 4.º Instrumentos de Gestión. Sistema de actuación.

Artículo 14

Artículo 15.

- Sección 5.º Cesiones del suelo.
Artículo 16.
- Sección 6.º Instrumentos de ejecución.
Artículo 17.
Artículo 18.
Artículo 19.
Artículo 20.
- Sección 7.º Ejecución material y recepción.
Artículo 21.
Artículo 22.
Artículo 23.
- Sección 8.º Licencia de obras.
Artículo 24.
Artículo 25.
Artículo 26.
- CAPÍTULO IV: Normas generales de uso.
Artículo 27.
- Sección 1.º Usos permitidos.
Artículo 28.
- Sección 2.º Usos prohibidos.
Artículo 29.
- Sección 3.º Compatibilidad y asignación de usos.
Artículo 30.
Artículo 31.
- Sección 4.º Clases de uso.
Artículo 32.
Artículo 33.
Artículo 34.
- CAPÍTULO V: Ordenanzas de la edificación.
Artículo 35.
- Sección 1.º Normas generales de uso.
Artículo 36.
Artículo 37.
- Sección 2.º Uso residencial.
Artículo 38.
Artículo 39.
- Sección 3.º Uso comercial.
Artículo 40.
- Sección 4.º Uso social.
- Sección 5.º Uso docente.
Artículo 41.
- Sección 6.º Zona verde.
Artículo 42.
- Sección 7.º Uso deportivo.
Artículo 43.
- Sección 8.º Edificabilidad del sector.
Artículo 44. Normas generales.
- Sección 9.º Residencial unifamiliar.
Artículo 45. Ámbito y tipología.
Artículo 46. Uso característico.
Artículo 47. Usos compatibles.
Artículo 48. Condiciones de la parcela.
Artículo 49. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior.
Artículo 50. Separación y linderos.
Artículo 51. Artículo 42. Ocupación de la parcela.
Artículo 52. Altura de la edificación.
Artículo 53. Artículo 44. Edificabilidad.
Artículo 54. Condiciones estéticas.
Artículo 55. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.
- Sección 10.º Residencial colectiva en edificación abierta.
Artículo 56. Ámbito y tipología.
Artículo 57. Uso característico.
Artículo 58. Usos compatibles.
Artículo 59. Condiciones de la parcela.
Artículo 60. Posición de la edificación.
Artículo 61. Ocupación de la parcela.
- Artículo 62. Altura de la edificación.
Artículo 63. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- CAPÍTULO VI: Condiciones de urbanización.
Sección 1.º Condiciones generales.
Artículo 64.
Artículo 65.
Artículo 66.
Artículo 67.
- Sección 2.º Viario y aparcamientos.
Artículo 68.
Artículo 69.
Artículo 70.
Artículo 71.
Artículo 72.
Artículo 73.
Artículo 74.
Artículo 75.
Artículo 76.
Artículo 77.
Artículo 78.
Artículo 79.
Artículo 80.
Artículo 81.
Artículo 82.
Artículo 83.
Artículo 84.
- Sección 3.º Suministro y distribución de agua potable.
Artículo 85.
Artículo 86.
Artículo 87.
Artículo 88.
Artículo 89.
Artículo 90.
Artículo 91.
Artículo 92.
Artículo 93.
Artículo 94.
Artículo 95.
- Sección 4.º Saneamiento, depuración y vertido.
Artículo 96.
Artículo 97.
Artículo 98.
Artículo 99.
Artículo 100.
Artículo 101.
Artículo 102.
- Sección 5.º Red de energía eléctrica en A.T.
Artículo 103.
Artículo 104.
Artículo 105.
Artículo 106.
- Sección 6.º Red de energía eléctrica en B.T.
Artículo 107.
Artículo 108.
Artículo 109.
Artículo 110.
Artículo 111.
Artículo 112.
- Sección 7.º Suministro de alumbrado público.
Artículo 113.
Artículo 114.
Artículo 115.
Artículo 116.
Artículo 117.
Artículo 118.
- Sección 8.º Espacios libres.
Artículo 119.
Artículo 120.

CAPÍTULO VII: Ordenanzas medioambientales.

Sección 1.º Introducción.

Sección 2.º Justificación de la necesidad de estas ordenanzas medioambientales.

Sección 3.º Objetivos.

Sección 4.º Normativa.

Sección 5.º Aplicabilidad.

Sección 6.º Medidas correctoras durante la fase de construcción.

Artículo 121. Sobre la Atmósfera/Aire y Ruido en fase de construcción.

Artículo 122. Respecto del Suelo Edáfico/Morfología/Estabilidad:

Artículo 123. Respecto del Agua/Drenaje e Hidrología.

Artículo 124. Sobre la Flora/Vegetación y la Fauna asociada.

Artículo 125. Sobre Elementos del Paisaje.

Artículo 126. Respecto de la Urbanización y realización de las Parcelaciones y los Viales.

Artículo 127. Sobre la generación de Residuos.

Artículo 128. Medidas correctoras específicas.

Sección 7.º Medidas correctoras durante la fase de explotación.

CAPÍTULO I

P R E Á M B U L O

Sección I. Encuadre.

Artículo 1. El presente instrumento de planeamiento tiene la consideración de Plan Parcial, de aplicación a la totalidad del territorio, delimitado por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de La Guardia del Polígono Guadualla la cual ordena potestativamente.

Afecta a la unidad de ejecución grafiada en los documentos números 2 y tres de la presente Modificación Puntual.

Las Ordenanzas quedan también enmarcadas dentro de la vigente Ley del Suelo y de sus Reglamentos, en particular en el Reglamento de Planeamiento, de donde se deriva su obligatoriedad y vinculación.

Sección II. Objetivos de la modificación puntual y de las ordenanzas.

Artículo 2. La presente modificación puntual tiene por objeto obtener suelo urbanizable ordenado, y por lo tanto, urbanizar nuevo suelo de iniciativa privada para uso residencial generando una oferta cualitativamente distinta de las otras zonas residenciales existentes.

Como objetivo principal de las Ordenanzas está el reglamentar jurídica y administrativamente las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación, y en general todas las actuaciones que en el futuro se implanten en el sector.

El estado de los terrenos, la propiedad actual y la demanda de suelo industrial, marcan una serie de objetivos particulares que determinarán el desarrollo óptimo del Polígono. Estos objetivos particulares podrían ser:

- Facilitar la rápida gestión y urbanización de los terrenos.
- Ofrecer el tipo de parcela demandada para un tipo de industria determinada.

CAPITULO II

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Las Ordenanzas serán de aplicación al ámbito territorial definido en la documentación gráfica, ésta se corresponde con el Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Residencial que se determinan en los Documento núm. 1, Memoria, Documento núm. 2, Planos de información y Documento núm. 3, Planos de Ordenación de la presente Modificación Puntual de

las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de La Guardia. Polígono Guadualla.

Artículo 4. Las Ordenanzas entrarán en vigor en el momento en que sea aprobado definitivamente la presente Modificación Puntual.

La vigencia quedará interrumpida en caso de producirse alguna modificación de la presente modificación puntual, innovación a través de Plan Parcial una vez aprobada la primera o del Planeamiento de rango superior. En este caso se procederá a la tramitación según lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Modificación puntual y las determinaciones con rango de plan parcial que forma parte de ella tendrán vigencia indefinida y podrá modificarse su revisión o modificación en las condiciones establecidas por la Ley del Suelo.

Artículo 5. Toda modificación de las determinaciones de esta Modificación Puntual será tramitada de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 6. La presente modificación puntual con rango efectivo de Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

I. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

Señala los objetivos generales de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Guardia, de la Ordenación propuesta y Justifica los criterios que han condicionado la adopción de sus determinaciones.

II. Planos de Información.

Tienen carácter descriptivo de la situación actual física, jurídica y urbanística, fundamento de las propuestas del Plan Parcial.

III. Planos de Ordenación.

Tienen carácter preceptivo.

IV. Ordenanzas reguladoras.

Constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.

V. Plan de Etapas.

De carácter preceptivo, fija el orden temporal y territorial de la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

VI. Estudio Económico-Financiero.

Evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización previstas en la Modificación Puntual.

Sus especificaciones son orientativas. El volumen de inversión se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 7. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, en caso de discordancia entre planos a distinta escala prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada y entre documentos gráficos y escritos prevalecerán éstos últimos.

Artículo 8. Los documentos de la presente Modificación Puntual integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la información, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación de la Modificación Puntual y del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

CAPÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Sección 1ª: Instrumentos complementarios de ordenación.

Artículo 9. La ejecución de las previsiones de la presente Modificación puntual, unidad a su elemento de desarrollo Plan Parcial, habrán de producirse necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos que más adelante se indican.

Cubierta esta etapa, se podrán redactar Estudios de Detalle Proyectos de Parcelación en los términos y condiciones que se indican.

Sección 2.ª Estudios de Detalle.

Artículo 10. Podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes y en general con las finalidades especificadas en el artículo 15 de la LOUA.

Sin embargo, por este procedimiento no se podrán superar las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, condiciones que han quedado definidas en la edificabilidad permitida por el presente documento, siempre de acuerdo con la actual LOUA.

Artículo 11. Los Estudios de Detalle se referirán como mínimo al ámbito de una manzana completa y además de las exigencias legales y reglamentarias, contendrán su justificación, objetivos y afecciones.

En concreto en la manzana de suelo rotacional destinada a equipamiento será necesario la redacción de un estudio de detalle para la localización del suelo rotacional público cuando se estime que se tienen los criterios claros y adaptados a las necesidades del municipio.

Artículo 12. Por medio de los Estudios de Detalle, podrán proponerse nuevas ordenaciones de manzana y de las parcelaciones que incluyan la apertura de accesos interiores de dominio privado. Las nuevas ordenaciones efectuadas a través de los Estudios de Detalle deberán siempre mantener los retranqueos obligatorios.

Cuando las nuevas soluciones afecten al viario o infraestructuras, habrá que tramitar el correspondiente proyecto complementario de urbanización.

Sección 3.ª Parcelaciones y Reparcelaciones.

Artículo 13. Se regirán según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La parcelación que se encuentra grafiada en el presente Plan Parcial, es de carácter orientativo, siendo la definitiva la que se desarrolle en el preceptivo Proyecto de Parcelación a realizar.

La parcelación que de él resulte respetará en todo caso los parámetros definitorios de parcela que se fijan en la presente Modificación Puntual, en particular en cuanto a la tipología.

Se permitirá dentro de ella la constitución de comunidades en régimen de propiedad horizontal tumbada donde se integrará el conjunto inmobiliario.

Sección 4.ª Instrumentos de Gestión. Sistema de Actuación.

Artículo 14. Para la gestión urbanística del suelo se establece una única unidad de ejecución a efectos de gestión que incluye la totalidad de la superficie destinada a esta Modificación Puntual y que se encuentra grafiada en los planos de información PI_04_Dominios_y_Parcels y de ordenación PO_02_Zonificación.

Se aplicará al mismo el Sistema de Compensación definido en la LOUA en el artículo 129 y en general toda la sección cuarta del capítulo II de la misma y en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Artículo 15. El sistema de Actuación podrá ser modificado siempre que se justifique su conveniencia, según lo dispuesto en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La gestión del suelo se terminará cuando se inscriban las fincas y cargas resultantes del proyecto de compensación en el Registro de la Propiedad.

Sección 5.ª Cesiones del Suelo.

Artículo 16. Las cuantías mínimas de las cesiones vienen definidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA de 17 de diciembre de 2002, como en el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, complemento de la primera al no estar a día de hoy reglamentada.

Cuadro de cesiones al ayuntamiento.

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

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

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

DATOS DE LA U.E.	
CLASE DE SUELO	Urbanizable Ordenado
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Modificación Puntual
INICIATIVA	Pública a instancias privadas
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	Residencial
SUPERFICIE(m ²)	90.336
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	37.480
EDIFICABILIDAD MÁX.(m ² /m ²)	0,415
EDIF. PARCELAS	0,370
EDIF DOTACIONES	0,045
NÚMERO PARCELAS	87
DENSIDAD(Viv/ha)	35
PLAZAS DE APARCAMIENTO	424
COMERCIAL (m ² s)	1.863
SOCIAL (m ² s)	506
DEPORTIVO (m ² s)	2.440
EQUIP. DOCENTES (m ² s)	3.120
ESPACIOS LIBRES(m ² s)	31.843
INSTALACIONES URB. Y OTROS	2.583
PARCELAS NETAS	26.656
DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	
TOTAL EDIFICABILIDAD DEL SECTOR (m ² t)	37.480
EDIFICABILIDAD PÚBLICA (m ² t)	6.420
Cesión obligatoria de equipamientos (m ² t)	3.080
Ayuntamiento 10 %	3.340
EDIFICABILIDAD PRIVADA (m ² t)	31.060
Propietarios del Sector 90%	30.060
Equipamientos comerciales	1.000

Los valores anteriores obtenidos de las consideraciones fijadas en el documento núm. 1 de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de La Guardia. Polígono Guadualla que afectan al sector.

En particular los estándares urbanísticos obtenidos en función de las cesiones a dotaciones públicas de la presente modificación puntual han sido los siguientes:

	Suelo m ²	Edificabilidad asignada	RATIO LOUA (%) (ms/100mt)	
			M.P.	MIN-MAX
DEPORTIVO	2.440		21,16	12-34
COMERCIAL 1	742	300		
COMERCIAL 2	1.121	700		
SOCIAL	506	780		
PREESCOLAR	520	300		
EGB	2.600	2000	84,96	18-21
PARQUES Y JARDINES	30.718			
ÁREAS DE JUEGOS Y NIÑOS	1.125			
TOTAL PARCIAL	39.772	4.080		
TOTAL SECTOR	66.428	37.480		

Sección 6.ª Instrumentos de Ejecución.

La ejecución de las previsiones de la presente Modificación Puntual, se realizarán a través del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Edificación.

Artículo 17. Proyecto de Urbanización: Con objeto de definir y ejecutar las obras de urbanización será necesario la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización será único, es decir, tendrá como referencia la totalidad del ámbito de la presente modificación puntual. La ejecución de las obras se realizará en una única fase.

Artículo 18. No se podrá conceder licencia de edificación en tanto no se ejecuten la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretenden edificar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación. Se estará a lo dispuesto en el plan de etapas del presente plan parcial.

Artículo 19. El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las condiciones que establece el Reglamento de Planeamiento y en particular la actual LOUA, contemplando como mínimo la implantación de las obras de abastecimiento, saneamiento, suministro y distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, alumbrado público, pavimentaciones y jardinería del sistema de espacios libres.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta todas las determinaciones referidas a dotaciones, trazado y características de los servicios que se establecen en esta Modificación Puntual.

Artículo 20. Proyecto de Edificación: El proyecto de Edificación estará redactado por técnico competente y será obligatorio para la solicitud de la correspondiente licencia municipal.

Sección 7.ª Ejecución Material y Recepción.

Artículo 21. La Ejecución Material de las obras de urbanización corresponde a la empresa que determine el propietario de los terrenos, y la junta de compensación formada al efecto.

La Ejecución de las obras de Urbanización se hará en una única fase, estableciéndose para el comienzo de las mismas el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artículo 22. El Ayuntamiento podrá comprobar durante la ejecución, la conformidad de las obras en el Proyecto de Urbanización aprobado. Con este objeto podrá nombrar un técnico que efectúe el seguimiento, inspección y control de las mismas.

Finalizadas las obras se procederá a la recepción de las mismas, en el plazo de un mes.

Artículo 23. Si durante los plazos contractuales establecidos con la constructora aparecieran defectos imputables a la ejecución de las obras, éstos serán subsanados por la adjudicataria de las mismas. Los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas serán a cargo del Ayuntamiento desde la recepción.

Sección 8.ª Licencia de Obras.

Artículo 24. Conforme a lo establecido en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso de suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual.

Artículo 25. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de La Guardia.

Artículo 26. Será imprescindible para la concesión de licencias la presentación del correspondiente proyecto, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional, siempre y cuando esta fuera preceptiva en función del ordenamiento vigente.

En cualquier caso la facultad de edificar estará limitada por las determinaciones específicas en el planeamiento vigente y de la legislación operante.

CAPÍTULO IV

NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 27. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de La Guardia establecen los usos posibles de los terrenos incluidos dentro del ámbito de la presente Modificación Puntual.

Condiciones particulares en la N-323.

Artículo 110. Usos autorizados: Vivienda: Unifamiliar aislada y adosada, Garaje: anexo a vivienda, Industrial, Hotelero, Comercial, Oficinas, Religioso, Deportivo, Sanitario, Verde.

En desarrollo de tales previsiones se establecen las siguientes determinaciones:

Sección 1.ª Usos Permitidos.

Artículo 28. Los usos permitidos en las zonas definidas en los planos serán:

a) Residencial:

Son los usos dedicados a vivienda de primera, segunda residencia.

b) Equipamientos Sociales:

Son los usos dedicados a las actividades sociales previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento en los terrenos asignados a tales fines.

c) Equipamiento Comercial:

Usos referidos a las actividades comerciales previstas en el anexo del Reglamento de Planeamiento en los terrenos asignados a tales fines. Se dedicarán preferentemente a satisfacer las necesidades colectivas del Polígono, considerando a tales efectos los siguientes: Comercio, Centros de exposición, venta, y divulgación de los productos; Bares, restaurantes o cafeterías.

d) Equipamiento Deportivo:

Serán los usos que lleven implícita la práctica de cualquier deporte.

e) Zonas Verdes, Espacios Libres, y Espacios de Dominio Público:

Serán los dedicados al esparcimiento de carácter público, y a los dominios propios que le sean inherentes a cada una de las administraciones competentes.

Sección 2.ª Usos Prohibidos.

Artículo 29. Se prohíben los siguientes usos:

- Aquellos del tipo que fuesen que resulten incompatibles desde el punto de vista sanitario, con el normal desarrollo de las actividades relacionadas con la fabricación, manufactura, distribución y almacenamiento de los productos.

- Se prohíbe expresamente la utilización de suelo residencial como acopio de materiales de desecho de cualquier tipo y procedencia que pudieran producir mezclados con las aguas residuales en el saneamiento un mal funcionamiento de la EDAR a implantar en el polígono.

- Los de carácter exclusivamente industrial.

Sección 3.ª Compatibilidad y Asignación de Usos.

Artículo 30. En el plano núm. 2 «Zonificación» se establece el ámbito de las zonas en que se divide el Polígono a los efectos de asignación de los usos permitidos.

Artículo 31. Dentro de cada una de las zonas, se permitirán los usos antes señalados, a su vez se establecen las compatibilidades que más adelante se detallan.

Sección 4.ª Clases de Uso.

Artículo 32. Uso exclusivo: Aquel que ha de implantarse como único en la parcela.

Artículo 33. Uso dominante: Aquel cuya implantación es mayoritaria en la zona.

Artículo 34. Uso compatible: Aquel que puede coexistir con el uso dominante en la zona.

CAPÍTULO V

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 35. Serán de aplicación las ordenanzas de las NN.SS. de La Guardia en todo su articulado, salvo las determinaciones que se expresan a continuación para «Las condiciones particulares de las Zonas».

Sección 1.ª Normas Generales de Uso.

Artículo 36. Clasificación del Suelo: El suelo urbanizable ordenado proveniente de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de las Normas subsidiarias de La Guardia. Quedará clasificado como Suelo Urbano en sus diferentes modalidades, en cuanto se ejecute el planeamiento conforme el art. 10 de la Ley del Suelo. A su vez el suelo urbano se clasificará según su destino.

Artículo 37. Clases de uso: Definimos las siguientes clases de uso:

- Edificación Residencial.
- Red viaria: peatonal y para vehículos.
- Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Rotacional:
- Deportivo.
- Comercial.
- Social.
- Docente.

Sección 2.ª Uso Residencial.

Artículo 38. Uso dominante: Como uso dominante se admite el uso de vivienda unifamiliar en las siguientes categorías, siendo compatibles entre sí:

- R.P. Residencial unifamiliar aisladas en parcelas.
- R.A.H. Residencial unifamiliar adosada o en hilera.

Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública y con o sin retranqueos interiores en la parcela.

Se admite así mismo el uso en viviendas plurifamiliar y el de apartamentos.

La vivienda tendrá que ser exterior, cumpliendo las condiciones siguientes:

Artículo 39. Usos Tolerados:

En las zonas de uso residencial se toleran los siguientes usos y con las siguientes categorías y grupos:

Garaje aparcamiento	Categorías 1.ª, 3.ª y 4.ª
Industria	Categorías I y II.
Comercio	Grupos I y II.
Oficinas	Grupos III y IV.
Hostelería	Grupos V y VI.
Religioso	Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª
Cultural	Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª
Deportivo	Categorías 5.ª
Sanitario	Categorías 4.ª y 5.ª

Sección 3.ª Uso Comercial.

Artículo 40. El uso comercial es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

Los comercios al por mayor (rúbricas 61 y 62) serán asimilados a almacenes industriales, admisibles en las situaciones de la Categoría II del art. 77.2.

Los restantes usos comerciales al por menor y servicios personales (rúbricas 64, 67 y 97) se dividirán en dos grupos.

Se determinan según se aprecia en los planos de ordenación las siguientes zonas comerciales:

	Sup. Suelo	Sup. Edificable
Comercial 1	742 m ²	300 m ²
Comercial 2	1.121 m ²	700 m ²

Sección 4.ª Uso Social.

Se determina en La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de la Guardia. Zona Guadaulla la zona comercial como compatible para equipamiento social:

Como usos admitidos dentro del Equipamiento Social están los siguientes:

Garaje aparcamiento	Categorías 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª
Oficinas	Grupos III y IV.
Hostelería	Grupos V y VI.
Religioso	Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª
Cultural	Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª
Sanitario	Categorías 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª

En las zonas destinadas a Equipamiento Social se toleran los siguientes usos y con las siguientes categorías y grupos:

Vivienda	1 viv. para guarda-conserje.
Comercio	Grupos I y II.
Deportivo	Categorías 1.ª, 2.ª, 4.ª y 5.ª

Sección 5.ª Uso Docente.

Artículo 41. Se corresponde con edificios o locales que se destinan a la enseñanza en todos sus grados y matices.

Se clasifican en tres categorías:

1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

2ª. Academias especiales, centros de investigación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter particular (colegios y academias).

3ª. Centros de estudio con carácter particular (Colegios, academias con menos de 50 alumnos). Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijada la Consejería de Cultura, Educación y Ciencia o Departamento Ministerial que corresponda.

Se determinan según se aprecia en los planos de ordenación las siguientes zonas comerciales:

	Sup. Suelo	Sup. Edificable.
EGB	2.600 m ²	2.000 m ²
Prescolar	520 m ²	300 m ²

Sección 6.ª Zona Verde.

Artículo 42. Se determina en el Plan Parcial las siguientes zonas para uso Zona Verde:

	Sup. Suelo
Jardines	7.620,00 m ²
Juego de niños	1.125,00 m ²
TOTAL	8.745,00 m ²

Se contemplan además 23.098 m² de suelo de zonas verdes, los cuales se destinan a sistema general de Espacios libres, cedidos al ayuntamiento.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; protección y aislamientos de las vías de la Red Arterial; de las zonas y establecimientos que requieran, y conseguir la mejor composición que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

Serán de obligado cumplimiento las ordenanzas medioambientales fijadas en el presente documento.

Se clasifican en: Uso Público, de Uso Comunitario y de Uso Privado.

Comprenden. Zonas verdes generales de la ciudad lo parques y las zonas de protección de las vías de la Red Arterial, así como los espacios que quedan clasificados como tales e inscritos en el Registro de la Propiedad. Los espacios verdes de uso público serán realizados, vigilados y conservados por el Ayuntamiento.

La plantación y conservación de las zonas verdes de uso privado correrán a cargo de la propiedad. El Ayuntamiento exigirá su adecuación al carácter de la zona y conservación.

Las condiciones que se determinan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso Público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica.

Retranqueos. A parte de los retranqueos que se fijan para la Red Arterial, cualquier edificación en las zonas verdes estará retranqueada de los linderos, límite del parque o los vías, una distancia superior a los 10 metros.

Edificabilidad. No podrán sobrepasar de 0,04 metro cúbicos por metro cuadrado de la superficie de terreno que se trate.

Superficie máxima construible. Será del 1 por 100 de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 5 por 100 de espacio abierto (terrazas, etc.). Para el mismo uso.

Alturas. La altura máxima será de 4 metros y el número de plantas de una.

Cerramientos. El cerramiento de los espacios abiertos sólo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

Condiciones de uso. Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la zona. En su consecuencia, son usos permitidos en zonas verdes de uso público:

1.º Vivienda: Cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona. Dispondrán de un aplaza de aparcamiento por cada vivienda. Sólo en Verde público.

2.º Comercial: Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos, con volumen máximo de 25 metros cúbicos.

3.º Espectáculos: En categoría 6ª, cuando la extensión y condiciones del parque lo permitan. Dispondrán de una plaza de aparcamiento, dentro de 1 recinto propio, por cada 25 espectadores o por cada 100 metros cuadrados.

4.º Salas de Reunión: Sólo puestos de bebidas, fijos o de temporadas, con un volumen máximo de 25 metros cúbicos.

5.º Cultural: En categoría 1ª. Solamente para quiscos-bibliotecas, con un volumen máximo de 25 metro cúbicos.

6.º Deportivo: En categoría 5ª. Dispondrán de un aplaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.

7.º Sanitario: En categoría 5ª. Dispondrán de éste únicamente con carácter de puesto de socorro.

8.º Instalaciones de servicios: Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.

Sección 7.ª Uso Deportivo.

Artículo 43. Comprende los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Son admitidas las siguientes categorías, teniendo en cuenta además las ordenanzas medioambientales fijadas en las presentes ordenanzas.

1.ª Campos de deportes con más de 100 espectadores.

4.ª Piscinas cubiertas y salas de deportes públicas sin espectadores, con zonas libres de baño o manzanas aisladas.

5.ª Piscinas, campos de tenis y otros deportes sin espectadores.

Sección 8.ª Edificabilidad del Sector.

Artículo 44. Normas generales.

1. Edificabilidad. La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de La guardia. Polígono Guadualia, fija una edificabilidad máxima de 0,415 m²/m² sobre el sector.

Su desarrollo a lo largo de toda la modificación puntual, para clasificar el suelo urbanizable ordenado determina para cada manzana la edificabilidad expresada en metros cuadrados construibles, asignándole a cada parcela la superficie máxima construible.

DATOS DE LA U.E.	
SUPERFICIE DEL SECTOR	90.336
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	37.480
EDIFICABILIDAD MÁX. (m ² /m ²)	0,415
EDIF. PARCELAS	0,370
EDIF. DOTACIONES	0,045

La superficie asignable a las manzanas residenciales es de 33.400 m².

Las condiciones particulares para cada una de la tipologías existentes serán las siguientes:

Sección 9.ª Residencial Unifamiliar.

Artículo 45. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.

2. Responde a la tipología de edificación adosada o aislada destinada a vivienda unifamiliar.

Artículo 46. Uso característico.

El uso característico es el de vivienda de edificación unifamiliar.

Artículo 47. Usos compatibles.

Se consideran compatibles los usos de residencia comunitaria, despachos profesionales domésticos, docente y público-administrativo.

Artículo 48. Condiciones de la parcela.

Se establecen los siguientes para la parcela mínima:

- Superficie de cien (100) metros cuadrados.
- Longitud del lindero frontal de cinco con cincuenta (5,50) metros.
- La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a cinco con cincuenta (5,50) metros.

Artículo 49. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior.

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación exterior será de cuatro (4) metros. Se establecen las siguientes excepciones:

a) En el supuesto de parcelas colindantes sin edificar, se permitirá un retranqueo superior siempre que exista compromiso documentado entre colindantes para construir sin dejar medianeras vistas.

b) En parcelas de esquina con fachada a dos o más calles la edificación podrá adosarse a la alineación exterior en el lindero de mayor longitud, debiendo proyectarse huecos en dicha fachada y tratarla con la calidad correspondiente a una fachada principal.

c) Se permiten balcones con vuelos de hasta un metro.

2. El espacio correspondiente al retranqueo deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, admitiéndose la construcción de pérgolas y elementos de sujeción de emparrados o enredaderas.

3. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a garaje que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

a) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros.

b) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero frontal de la parcela.

c) Las medianeras que se produzcan deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

Artículo 50. Separación y linderos.

1. La línea de edificación deberá separarse del lindero trasero un mínimo de dos (2) metros. Se establecen las siguientes excepciones:

a) La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

b) Se permiten balcones.

Artículo 51. Artículo 42. Ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela será consecuencia de los retranqueos fijados. Bajo rasante se podrá ocupar el 100%, lo cual no computará.

Artículo 52. Altura de la edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas de altura de cornisa de siete con cincuenta (7,50) me-

tros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

2. Se permitirá una buhardilla bajo-cubierta cuyo espacio útil habitable será como el 50% de la superficie de la segunda planta.

3. Se considera espacio habitable aquel cuya altura útil sea como mínimo 1,50 m.

Artículo 53. Artículo 44. Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece en uno con veinte (1,15) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos ni los semisótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio. Tampoco se incluirán los garajes en planta baja siempre que su superficie construida no supere los veinte (20) metros cuadrados.

Artículo 54. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas por lo que los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

2. Las alineaciones exteriores se materializarán con un cerramiento consistente en un muro macizo de altura de un (1) metro con tratamiento similar al de la fachada de la edificación, exceptuando las puertas de acceso para las personas y vehículos. El muro podrá rematarse con rejería y/o vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

Artículo 55. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

1. Se permitirá la agregación de 2 o más parcelas para la formación de viviendas unifamiliares aisladas, las cuales en todo caso mantendrán las mismas condiciones de edificabilidad.

2. El estudio en todo caso de la agregación será llevado a cabo mediante un estudio de detalle.

Sección 10.^a Residencial colectiva en edificación abierta.

Artículo 56. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación de Suelo.

2. Responde a la tipología de edificación abierta.

Artículo 57. Uso característico.

El uso característico es el de vivienda en edificación colectiva.

Artículo 58. Usos compatibles.

1. Se considera compatible el uso de vivienda unifamiliar previa redacción de un Estudio de Detalle.

2. También se consideran compatibles los usos de residencia comunitaria, despachos de profesionales domésticos, docente y público-administrativo.

Artículo 59. Condiciones de la parcela.

Las Unidades de Ordenación definidas en el plano núm. 3 «Parcelación» se consideran indivisibles salvo que se redacte un Estudio de Detalle.

Artículo 60. Posición de la edificación.

1. La edificación se podrá adosar a la línea de fachada, no existen retranqueos en el ámbito de la manzana núm. 10.

2. Los espacios libres de parcela tendrán un tratamiento ajardinado en los que será preferente la plantación de arbolado, admitiéndose la construcción e pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas, así como piscinas.

Artículo 61. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación de las plantas obre rasante viene determinada por los retranqueos a linderos. La ocupación será del 100 %.

2. Bajo rasante se podrá ocupar el 100% de la parcela.

Artículo 62. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en (4) plantas.

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se establece en trece con cincuenta (13,50) metros, medidos en el punto medio cada 30 m.

La cota de referencia de planta baja se medirá en el punto señalado para la altura de cornisa, no pudiendo situarse el pavimento de planta baja a una distancia superior a uno con treinta (1,30) metros por encima de la rasante de la acera.

Artículo 63. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. La edificabilidad máxima por la parcela única de la manzana núm. 10 se establece en 2,60 (2,60) metros cuadrados construidos por cada metros de suelo.

2. En el caso de redactar el Estudio de Detalle para posibilitar la construcción de viviendas unifamiliares, la edificabilidad total de las unifamiliares resultantes será la suma del total asignado.

CAPÍTULO VI

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Sección 1.ª Condiciones Generales.

Artículo 64. Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias y dotaciones de servicio, a las condiciones establecidas por la presente Modificación Puntual.

Artículo 65. En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados y secciones varias, definidas en los planos adjuntos. En el caso de modificación de viales, será obligatoria la modificación del Modificación Puntual.

Artículo 66. Los trazados y dotaciones, así como las condiciones de diseño de las redes de servicios y puntos de alumbrado podrán ser modificados por el Proyecto de Urbanización en función de exigencias de cálculo o constructivas, manteniendo sin embargo los servicios establecidos a las distintas parcelas.

Las acometidas a los distintos servicios tendrán su materialización en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche y dispuestas según se expresa en los planos.

Artículo 67. La ordenación de las zonas verdes y deportivas contenidas en el Modificación Puntual, tiene forma orientativa y podrán ser modificadas por el Proyecto de Urbanización sin alterar el destino de las mismas.

Sección 2.ª Viario y aparcamientos.

Artículo 68. Se resolverán las secciones viarias y bandas de aparcamientos indicados en los planos, siguiendo los siguientes criterios:

Deberán respetarse las secciones viarias expresadas en los planos.

Se marcarán con rigor las bandas de aparcamientos indicadas en los planos y se dispondrán señalizaciones de tráfico necesarias.

Estará prevista la evacuación de aguas pluviales.

Artículo 69. El firme de la calzada será del tipo semirígido con capa de rodadura en mezcla bituminosa en caliente. El dimensionamiento estructural del pavimento de calzada, se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras o/y en la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía y en el Pliego PG-3/75 y sus actualizaciones para un tipo de tráfico T-3 (pesado). La sección transversal de las calzadas presentará pendiente hacia los dos laterales, constituyendo la línea de aguas la intersección de la calzada con el acerado o aparcamiento.

Artículo 70. El pavimento de aceras estará constituido por subbase de zahorra, base, mortero de cemento y baldosa hidráulica.

Artículo 71. El firme de aparcamiento estará constituido por base de zahorras y con capa de rodadura en mezcla bituminosa en caliente.

Las bases de estos tres pavimentos se realizarán de forma continua ejecutándose conjuntamente, realizándose el acabado de cada una de ellas de manera individual.

Artículo 72. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Artículo 73. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales.

Artículo 74. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes u otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

Artículo 75. Los pasos de peatones se proyectarán teniendo en cuenta el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas del MOPU.

En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá ésta procurando conseguir una elevación máxima de doce (12) centímetros en su intersección con el paso de peatones.

Señales Verticales.

Artículo 76. Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situarán en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a 1,5 m. Si no hay acera o si su ancho es inferior a 1,5 m., se situarán junto a las fachadas para a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.

Artículo 77. En las esquinas de isletas y en toda la superficie de intersecciones común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos de peatones, para tranquilidad de los invidentes.

Artículo 78. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

Mobiliario Urbano.

Artículo 79. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con silla de ruedas.

Artículo 80. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el suelo, para facilitar los juegos infantiles.

Artículo 81. En ningún caso los alcorques serán menores de 1x1 metro.

Artículo 82. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos/peatones) serán en general duros y no resbaladizos.

Artículo 83. En los pasos de peatones que existiera desnivel entre acera y calzada, se salvará rebajando ésta al nivel de la calzada, dejando un badén de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de 1,8 metros.

A cada costado del indicado badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

Artículo 84. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación peatonal, estancia de personas y estancia de vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores se áreas y tipos de plantaciones.

El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y vehículos de mano.

Sección 3.ª Suministro y distribución de agua potable.

Artículo 85. La red de distribución, partirá de la captación fijada a tal efecto con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el río Guadalbullón. Desde dicho punto se traslada el agua a depurar hasta la estación de tratamiento de agua potable ETAP, situada al tal efecto en la zona noroeste del polígono, desde allí una vez depurada se traslada mediante tuberías a cada uno de las parcelas.

Su trazado se ajustará a los esquemas previstos y sus características técnicas y constructivas cumplirán la Normativa vigente.

Artículo 86. Se proyectarán los hidrantes, bocas de incendio y de riego necesarias para el servicio y como mínimo las

indicadas en los planos, todas ellas homologadas por el Ayuntamiento.

Artículo 87. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una (1) atmósfera.

Artículo 88. El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumos domésticos.

Los diámetros de tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no superar las cinco (5) atmósferas de carga estática.

El material aconsejado será el PVC o el Polietileno hasta diámetros de ciento cincuenta (150) milímetros y de fundición dúctil con recubrimiento cerámico en los diámetros mayores. Los diámetros podrán ser menores si están justificados por el cálculo. Se proyectarán reforzadas con hormigón cuando atraviesen viales.

Artículo 89. Siempre que sea posible se dispondrán convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad será entonces de un (1) metro.

Artículo 90. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.

Artículo 91. Situación de las conducciones bajo las aceras y en ambos lados para evitar excesivos cruces de la calzada.

Se evitará dejar tuberías terminadas en testereros, procurando empalmarlas unas con otras de modo que formen una malla. En los casos en que no sea posible se dispondrán en el testero desagües o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.

Artículo 92. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiendo reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% del Proctor Normal.

Artículo 93. Será necesario la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, y válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

Artículo 94. Las bocas de riego serán de 40 mm de diámetro y de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a las redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

Artículo 95. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96.

Sección 4.ª Saneamiento, Depuración y Vertido.

Artículo 96. Se contempla un sistema separativo, en función de las prescripciones que se fijen en la Declaración de Impacto Ambiental, con llevada de las aguas residuales negras a la Estación Depuradora de Aguas Residuales a situar en la zona noroeste del polígono y posterior reintegro al cauce público con posterioridad a su depuración y vertido directo del agua pluvial al arroyo en la misma zona del Barranco innominado situado en la zona oeste del sector.

Será preceptivo para dicho vertido la consecución con separata del proyecto de urbanización de la consecución de la correspondiente Autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

La situación de la EDAR es en la zona noroeste del polígono, hasta donde llegará el efluente, tanto por gravedad, como por un bombeo que ha sido necesario situara en la zona sur de la bolsa de suelo.

En dicho punto se sitúa además un bypass, para el caso de que se produzca avería en el sondeo. La propia EDAR, también dispondrá de otro para el caso de su mal funcionamiento.

Artículo 97. El dimensionamiento hidráulico de las conducciones se realizará mediante la aplicación de la fórmula de Manning, con velocidades comprendidas entre 3,50 y 0,6 m/s y para los siguientes caudales de cálculo:

- Caudal aguas residuales: 2 l/s x Ha.

- Caudal aguas pluviales: 3860 x A / L0.603

Donde A: Superficie de la cuenca vertiente en Ha.

L: Longitud máxima en metros a recorrer por el agua en la citada cuenca.

Se aceptará cualquier otro cálculo de caudales, en el que se considere como mínimo un periodo de retorno de 10 años para las pluviales. Se recomiendan a es te efecto los métodos de F. Elías del Castillo, D.G.C. o el de Nadal, siendo el de mejor ajuste para la zona el primero.

Artículo 98. Las canalizaciones serán de PVC y de hormigón de diámetro mínimo de 300 mm para las generales y 250 para las acometidas, alojadas a una profundidad mínima de 1.20 metros medidos desde la generatriz superior de la tubería, y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

Las conducciones de agua pluvial se situarán en plano superior a las de aguas, a una distancia de cincuenta (50) centímetros como mínimo situándose a la misma distancia en horizontal.

Artículo 99. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), en las demás se terminará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de 0.6 metros por segundo.

Artículo 100. Los imbornales se dispondrán a ambos lados de las calzadas, en todas las esquinas y con separación máxima de 40 metros en el resto de las vías.

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

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registros; en los casos en que esto no sea posible, deberá pre-

verse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Cada una de las arquetas para cada uno de los dos tipos de aguas a transportar verterá en su correspondiente pozo de registro.

Artículo 101. La depuradora de aguas residuales será del tipo biológico, con proceso de depuración de aireación prolongada, será compacta. Estará compuesta como mínimo por un tratamiento primario a base de rejillas y un secundario. Cumplirá con todo las especificaciones que para los vertidos fija el órgano de cuenca.

Estará totalmente enterrada para evitar la propagación de los olores, consiguiendo de igual modo que tenga un fácil acceso para su inspección. Aún no siendo preceptivo sería preferible el proyecto de una desodorización sobre todo de las fases aeróbicas.

Su situación queda fijada en los planos núm. 8 del presente Modificación Puntual.

Artículo 102. Las acometidas a parcelas se realizarán con tubería de idénticas características a las de la red general, diámetro 200 mm, y pendiente mínima del 2%.

Sección 5.ª Red de Energía eléctrica en A.T.

Artículo 103. El trazado en planta de la red de energía eléctrica en alta tensión así como el sistema de centros de transformación, se ajustará a lo grafiado en el plano de Ordenación núm. 10 Red de Energía Eléctrica en Alta y Baja Tensión.

Artículo 104. El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran el sistema de alimentación en A.T., se realizará para una demanda de potencia básica para cada vivienda, 5.500 W.

Artículo 105. La red de alimentación hasta los límites del sector, se realizará subterránea, desde el cable subterráneo que hasta los límites (zona noreste) del polígono deberá de llevar el ayuntamiento.

Artículo 106. Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, Reglamento Técnico de Estaciones de Transformación, Reglamento sobre condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y Normas Particulares de la Cía. Sevillana de Electricidad, S.A.

Sección 6.ª Red de energía eléctrica en B.T.

Artículo 107. El trazado en planta de la red de energía eléctrica en baja tensión, así como su sistema de conexión, se ajustará a lo grafiado en el plano de Ordenación núm. 10 Red de Energía Eléctrica en Alta y Baja Tensión.

Artículo 108. El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran la red de distribución en baja tensión, se realizará para una demanda de 5.500 W, por vivienda.

Artículo 109. La red de distribución se ejecutará subterránea, bajo el acerado, con conductor de aluminio unipolar aislado para una tensión de 0.6/1 kV, sección mínima de 95 mm² y formando circuitos de cuatro conductores.

Los conductores se alojarán en zanjas y se protegerán mediante tubos de PVC con diámetro de 140 mm, disponiénd-

dose arquetas en los cambios de dirección, y con separación máxima de 40 m en alineaciones.

Artículo 110. Las acometidas a parcelas se ejecutarán desde la red de distribución subterránea hasta la caja general de protección, mediante la colocación de una arqueta de registro y en general se realizarán para cada dos parcelas.

Artículo 111. Las cajas generales de protección se emplazarán en la línea de parcela, alojadas en nichos de obra de fábrica.

Artículo 112. Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión, se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Técnico para 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 Cía. Sevillana de Electricidad, S.A.

Sección 7.ª Suministro de Alumbrado Público.

Artículo 113. El trazado en planta de la red de alumbrado público y la disposición de los puntos de luz, se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación núm. 11 Red de Alumbrado Público.

Artículo 114. El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolux, para una iluminación media comprendida entre 5 y 10 lux, coeficiente de uniformidad media de 0.15 y mínima de 0.25.

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

Artículo 115. Los circuitos eléctricos estarán formados por cuatro conductores unipolares de cobre aislado para una tensión de 0.6/1 kV, sección mínima de 6 mm², y alojados en tubo rígido de PVC de 90 mm. de diámetro, en instalación subterránea bajo el acerado.

Artículo 116. Los báculos serán de chapa galvanizada con espesor mínimo de 3 mm, de uno o dos brazos y altura comprendida entre 8 y 10 m. Cada báculo dispondrá de un sistema de puesta a tierra mediante pica y cable desnudo de 35 mm Cu, alojado en arqueta de 30x30x50 cm de dimensiones.

Artículo 117. El cuadro de maniobra y protección se dispondrá en la caseta de transformación, siendo el sistema de encendido y apagado automático y del tipo horario programable.

Artículo 118. 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.

Sección 8.ª Espacios libres.

Artículo 119. El proyecto de Urbanización, contendrá un estudio específico de los espacios públicos destinados a parques, jardines y zonas de protección de la red viaria, prestando especial atención a la jardinería y mobiliario urbano del bulvar central.

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

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 resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiese.

Artículo 120. Los itinerarios peatonales se tratarán adecuadamente, mediante su pavimentación o estabilización con arena y cal.

CAPÍTULO VII

ORDENANZAS MEDIOAMBIENTALES

Sección 1.ª Introducción.

El municipio de La Guardia está facultado para dictar normas generales y obligatorias aplicables a la comunidad a través del mecanismo de las ordenanzas, pudiendo establecer políticas y acciones locales sobre el medio ambiente, llegando al detalle de definir normas y procedimientos.

En la actualidad, ese indiscutible el peso específico del medio ambiente como componente de la calidad de vida de los ciudadanos, y su sostenibilidad futura para garantizar la herencia del mismo en las mejores condiciones posibles a las generaciones venideras

En la necesidad de conciliar las dos vertientes, esto es, la protección del entorno con el desarrollo de las actividades económicas y en concordancia con la creciente preocupación por esta materia en todos los países de la Unión Europea, se han venido adoptando idas de homogeneización del marco legislativo lo que ha desembocado en un sistema global de controles medioambientales a lo largo de los últimos treinta años en Europa. En un mundo cada vez más globalizado, el esfuerzo de carácter medioambiental se ha apoyado en la realización de una previa legislación ambiental, (normativa), y la regulación de su cumplimiento.

Sección 2.ª Justificación de la necesidad de estas Ordenanzas Medioambientales.

La necesidad y el interés del establecimiento de estas Ordenanzas Medioambientales estriba en lograr un marco legislativo de ordenación urbana que parta de un aprovechamiento de las condiciones naturales de su entorno inmediato, y de un control energético completo desde la escala arquitectónica a la escala urbanística, que lleve hacia un desarrollo sostenible local, base para lograr la sostenibilidad global del territorio. Las acciones correctivas en la escala local, se materializarán en una mejora global, tal como indican los objetivos del V Programa Marco de la Unión Europea, y los resultados serán beneficiosos para todo el planeta.

La Ordenanza Medioambiental trata de establecer unas condiciones óptimas y adecuadas teniendo en cuenta las consideraciones de cada lugar con su entorno circundante, a través de unas Ordenanzas Reguladoras, que sean completamente adecuadas para mejorar las condiciones de confort urbano determinadas por sus características climáticas específicas, y que mejoren los desarrollos urbanos futuros. Como respuesta a la actual disfunción que se produce entre el medio natural y el crecimiento urbano surge la necesidad de establecer un planteamiento general que considere el entorno y las características climáticas de una localidad y de ahí se regule su forma urbana. Esta es precisamente la meta de la Ordenanza Medioambiental y su importancia y necesidad, después de lo dicho, parecen evidentes. La apuesta por el trabajo en la escala local viene a su vez condicionada por las estrategias que establece el citado V Programa, en el sentido en el que resolviendo la problemática local, se mejorará paulatinamente las condiciones medioambientales globales del territorio. En la medida en la que futuros trabajos mejoren y optimicen la relación entre el desarrollo urbano y los condicionantes

del medio, se resolverán las cuestiones de sostenibilidad local y regional de los asentamientos.

Sección 3.ª Objetivos.

El objeto de esta Ordenanza es la de establecer el sistema de intervención administrativa de todas las actividades susceptibles de afectar al medio ambiente y la salud de las personas, en el ámbito territorial del municipio de La Guardia.

Los objetivos generales de la misma, son por tanto:

- Alcanzar un alto nivel de protección de las personas y del medio ambiente en conjunto, para garantizar la calidad de vida y desarrollo de la persona mediante la utilización de los instrumentos necesarios que permitan prevenir, minimizar, corregir y controlar los impactos que las actividades sometidas a la presente Ordenanza originan.

- Favorecer un desarrollo sostenible mediante un sistema de intervención administrativa ambiental que armonice el desarrollo económico con la protección del medio ambiente.

El fin último de esta Ordenanza Municipal Medio-Ambiental es crear las normas ambientales y/o aplicar las políticas ambientales en el marco territorial municipal de La Guardia, y que han sido dictadas en grado de conformidad, orientación y tutela respecto de las leyes generales ambientales y a las normas constitucionales sobre la misma materia que uniforman.

Sección 4.ª Normativa.

El número de disposiciones legales que regulan el uso de los diferentes recursos y las distintas actividades que pueden tener repercusión sobre el medio ambiente es amplísimo. Esta normativa proviene, por lo general, del ámbito de decisión de la Unión Europea, y el cumplimiento a la vez la normativa de carácter estatal (Constitución Española- artículo 45), autonómico o local.

En el caso que nos compete, que es el de la regulación de los aspectos del medio ambiente con la actividad de las empresas de nuestro municipio, el Ayuntamiento en Pleno de La Guardia deberá adoptar y aprobar definitiva mediante acuerdo la presente Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del municipio.

Sección 5.ª Aplicabilidad.

El ámbito geográfico de aplicación correspondiente a la presente Ordenanza es una zona situada en el paraje denominado «Guadualla», situada a 2,5 km del casco urbano de Jaén mediante la carretera N-323a, y perteneciente al municipio de La Guardia.

Respecto a su ámbito de aplicación, quedan sometidas a esta Ordenanza todas las actividades, de titularidad pública o privada, susceptibles de afectar al medio ambiente y la salud y bienestar de las personas, así como las instalaciones y actividades existentes en el momento de su aprobación como las de nueva implantación o uso.

El encargado ambiental del municipio se asesorará por técnicos competentes en materias tanto técnicas como legales, para lo cual se ha conducido bajo dicha premisa este documento, y será el responsable de velar por el cumplimiento de esta Ordenanza. En este sentido, las medidas correctoras a realizar y cumplir serán las siguientes:

Sección 6.ª Medidas correctoras durante la fase de construcción.

A continuación describiremos el conjunto de medidas correctoras, de carácter cualitativo que proponemos en el presente Estudio de Impacto Ambiental respecto de la zona de actuación correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual de las NN.SS., del municipio de La Guardia, en el Polígono Residencial «Guadualla».

Artículo 121. Sobre la Atmósfera/Aire y Ruido en fase de construcción.

a) Durante la fase de construcción la emisión a la atmósfera tanto de contaminantes como de ruidos procedentes de la maquinaria utilizada suponen una acción impactante sobre el medioambiente de gran intensidad, a la vez que de pequeña incidencia. Para prevenir los efectos de la misma tanto por partículas sólidas como gaseosas, deberán establecerse medidas de protección en el tránsito de camiones y maquinaria de obras, y en el almacenaje de áridos y escombros.

b) Como medidas correctoras además deberán implantarse las habituales en estos casos; riegos de compactación y en días de viento, lonas para cubrir el transporte de residuos a vertedero, así como en la traída de áridos si fuera necesaria.

c) También se procederá a la humectación de los materiales durante la fase de construcción para reducir en la medida de lo posible las emisiones de polvo a la atmósfera.

d) Adecuación a los Reglamentos de Calidad del Aire y Residuos, normas de industria en relación con las emisiones gaseosas de la maquinaria de obras públicas y normas municipales sobre emisiones de ruidos, niveles y horarios, etc. Los pliegos de condiciones de las obras de urbanización recogerán estas prescripciones.

e) Tanto los vehículos como las máquinas utilizadas deberán utilizar combustibles autorizados y de bajo poder contaminante.

Artículo 122. Respecto del Suelo Edáfico/Morfología/Estabilidad:

f) El proyecto de urbanización diseñará la nueva superficie topográfica con la pendiente mínima adecuada para solucionar los problemas de drenaje. El diseño de la pendiente adecuada también resultará importante a la hora de establecer los criterios de urbanizabilidad de la zona del ámbito de la modificación de las NN.SS., y deberá de realizarse tratándose de establecer las mínimas pendientes necesarias sin llegar a fijar valores extremos éstas en las vías, para facilitar tanto el tránsito del tráfico como también de la población.

g) Respecto a los movimientos de tierra, en todo momento se tratará de reducirlos en la medida de lo posible tanto por economía de medios, como por la incidencia ambiental que ocasionan.

h) Los aportes de tierra y/o áridos que sean necesarios para completar el diseño que se proyecto deben obtenerse de canteras o explotaciones de áridos inscritas en el registro minero provincial y que posean la autorización ambiental correspondiente, (debiendo verificarse que procedan de explotaciones autorizadas, legalizadas y con planes de restauración aprobados), primando generalmente a los que procedan de canteras próximas. Esta condición será recogida en el correspondiente pliego de condiciones para la contrata de las obras. Idéntica condición de autorización ambiental debe poseer el vertedero de residuos inertes al que se depositen los escombros y restos de obras. Debe evitarse el vertido de estos restos en las zonas verdes y espacios libre de la urbanización. Esta medida se incluirá en el programa de control y seguimiento.

i) En caso de desmontes en el movimiento de tierras, los primeros 50 cm. de suelo que tengan valor agrológico se dispondrán en un lugar de acopio apropiado, de manera que puedan destinarse posteriormente a acciones tanto de jardinería y ornato, como de restauración ambiental.

j) Finalmente, en la restauración de los terraplenes y taludes en las áreas afectadas en las que sea preciso, se efectuará en la implantación de la vegetación considerar con detalle preciso la pendiente, orientación y exposición de las áreas, de modo que en cada una de ellas se establezcan las especies vegetales más adecuadas para adaptarse a las mismas. El tratamiento de los taludes en los desmontes y terraplenes hará ue se integren en el paisaje circundante, garantizándose además la estabilidad de los mismos.

Artículo 123. Respecto del Agua/Drenaje e Hidrología.

a) La localización de los vertederos y escombreras deberá delimitarse previamente, estableciéndose medidas para que no se afecten ni las aguas superficiales ni las aguas subterráneas, ni tampoco los cultivos agrícolas que se encuentren en zonas aledañas. Estas mismas medidas habrán de adoptarse respecto a los materiales procedentes de los desmontes y los almacenados para emplear en terraplenes. También se asegurarán respecto a los riesgos de inestabilidad de los taludes.

b) El documento urbanístico deberá tener en consideración el caudal suficiente para satisfacer las necesidades de abastecimiento de la población que se instalará en el Polígono Residencial «Guadualla», teniendo en cuenta además el caudal necesario para el abastecimiento de otros usos, (riego, zonas verdes y equipamientos).

c) Las aguas residuales deberán de verter a un solo punto, excepto si en el diseño urbanístico se han establecido varios colectores. Sería adecuada la instalación de una EDAR para poder así depurar las aguas, y contando con la autorización municipal del Ayto. de La Guardia, poder verter éstas al Río Guadalbullón, en unas condiciones medioambientales de garantía y calidad.

d) El diseño de la Red de Saneamiento deberá de realizarse con la consideración del período de retorno adecuado que prevea el máximo tiempo necesario sin avenidas.

e) Se reutilizará el Agua Residual para el riego.

f) Se deberá garantizar la inexistencia de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas a causa de posibles vertidos. Para prevenir arrastres o contaminación aguas abajo del Río Guadalbullón deberá implantarse un dispositivo que detenga, en las inmediaciones de las obras, los elementos contaminantes que puedan tener incidencia ambiental en el cauce o en las aguas. Los arrastres de materiales deberán evitarse, o en su caso prever canalizaciones que se dirijan a balsas de decantación para retener los sedimentos.

Artículo 124. Sobre la Flora/Vegetación y la Fauna asociada.

a) Siendo en la actualidad inexistente la vegetación arbórea y arbustiva, la medida que se propone es la plantación de árboles y arbustos y el ajardinamiento de las zonas verdes perimetrales en los taludes de las rampas de conexión del viario del polígono con la rotonda y su círculo central. Se trata pues de introducir una cubierta vegetal perenne en todas las zonas donde sea posible, y que sirva además de elemento que mejora la percepción visual de la zona del ámbito de actuación como elemento protector y aislante de contaminación y ruidos.

b) La elección de especies vegetales, especialmente en árboles y arbustos autóctonos facilitará la presencia de fauna, especialmente de aves, así como su aclimatación. Al menos la cubierta vegetal y la jardinería «naturalizada» han de mantener algunos pasillos de comunicación para la fauna entre los espacios agrarios adyacentes.

c) El Proyecto de Urbanización deberá recoger los criterios de plantación de especies vegetales, efectuando una selección de especies adecuadas a la zona, de buen crecimiento y adaptadas a las condiciones climáticas de la misma.

d) Los criterios de elección respecto de las áreas libres, (Zonas Verdes y espacios destinados a equipamientos), deberán de localizar a éstas principalmente en los elementos perimetrales así como de forma agrupada y central. En ellas será aconsejable que la relación entre superficie total y superficie plantada o cubierta de vegetación sea superior como mínimo al 50%. Esta superficie plantada deberá tener una relación adecuada entre número de árboles, arbustos, praderas, plantas y/o hierbas.

e) Las plantas empleadas en la revegetación de las Zonas Verdes deberán describirse completamente así como sus criterios de elección y localización prestando especial importancia a sus características intrínsecas tales como edad, porte y número de arbolado por cada 100 m².

f) Se tratará de que los suelos destinados a Zonas Verdes presenten como máximo una pendiente media inferior al 20%, intentando que al menos la mitad de la superficie total de las mismas tenga pendiente absoluta inferior al 1%, y en caso de diseño de Parques Infantiles en la zona del ámbito de actuación que éstos presenten una pendiente inferior al 5%.

g) Será también importante y aconsejable tener en cuenta el caudal de riego necesario así como las bocas de riego ineludibles para asegurar el abastecimiento hídrico de las mismas.

h) Será recomendable verificar en el diseño de la urbanización de la futura zona residencial Polígono «Guadualla», que existen suficientes zonas de paso para permitir el paso de la fauna terrestre, y en caso contrario, incluir los pasos específicos para evitar el efecto de corte de las áreas de distribución.

i) Finalmente, habrá que poner especial cuidado y atención en la revegetación de la zona próxima e íntima al cauce fluvial del Río Guadalbullón. En este sentido habrá que cuidar tanto en la elección y conservación/mantenimiento de la misma de las especies vegetales, (arbóreas, arbustivas y herbáceas), así como en la constitución de la misma como un elemento proteccionista de la fauna, aunque escasa, de la zona del ámbito de actuación del proyecto correspondiente a la modificación de las NN.SS., de La Guardia, en el Polígono Residencial «Guadualla».

Artículo 125. Sobre Elementos del Paisaje.

a) Algunas de las medidas correctoras o de mejora ya se han comentado en el apartado sobre vegetación. Teniendo en cuenta la situación de partida es necesario adecuar la gran incidencia visual que presentarán las edificaciones que se sitúan en la fachada de la carretera nacional N-323-a, por lo que volvemos a recomendar la realización de una pantalla vegetal o cordón perimetral que además de evitar y/o corregir en la medida de lo posible este efecto ambiental, proporcione además ornato y embellecimiento a la zona de modificación del ámbito de actuación correspondiente al Polígono Residencial «Guadualla».

b) Incidiendo algo más en este aspecto sería aconsejable que la fachada de la actuación sobre la carretera nacional debiera ser objeto de un tratamiento paisajístico integral, no sólo con el ajardinamiento de la zona verde contigua sino que además se deberían incorporar medidas de diseño del viario, accesos a las parcelas, condiciones de retranqueo, altura y línea de edificación, normas estéticas de fachadas, calidad arquitectónica de los edificios, etc. En fin, condiciones todas que señalaran una cierta identidad y calidad perceptual de la zona del ámbito de modificación de las NN.SS.

c) También nos parece acertado recomendar para lograr así un efecto integrador y respetuoso con el medioambiente, a la vez de elemento formador en materia medioambiental (sobre todo para los niños) la posibilidad de constitución de Zonas Verdes situadas no solo en la periferia del Polígono Residencial «Guadualla», sino también en su zona central, además de lograr así la consecución de un entorno integrado, ajardinado y perceptualmente irrepitible.

d) Finalmente, y en cierto modo igual que comenzamos, hemos de volver a exponer que nos parecería muy conveniente integrar el cauce fluvial del Río Guadalbullón dentro de la zona del ámbito de actuación de la modificación de las NN.SS correspondiente al Polígono Guadualla, pues este factor constituye además un hecho que le imprime un carácter único de belleza incomparable. La vegetación de ribera forma un todo con el medio acuático donde se desarrolla. Las ramas y raíces de esta vegetación previenen y amortiguan las crecidas de los ríos. La sombra de los árboles de las riberas impide la excesiva evaporación del agua en los meses estivales, preservando de esta forma el volumen de tan precioso y necesario líquido. A su vez impide que las aguas se calienten en exceso y se desoxigenen, permitiendo la vida de la fauna acuática en los meses más calurosos del año.

Artículo 126. Respecto de la Urbanización y realización de las Parcelaciones y los Viales.

a) En primer lugar nos parece acertado que en la fase de diseño urbanístico se tengan en cuenta unos criterios mínimos respecto de la facilidad de tránsito de los vehículos y su movilidad, así como su estacionamiento en la propia vía sin tener que obstaculizar el tráfico; la facilidad de acceso y la protección de los peatones mediante la construcción de un acerado adecuado, y la realización de las mismas con pendientes que dificulten en la menor medida posible la movilidad a la vez que conjuguen de manera acertada la orografía presente en la zona de modificación de las NN.SS., correspondiente al Polígono Residencial «Guadualla».

b) Respecto de los viales, al tratarse de un entorno urbano cerrado nos parece acertado recomendar que la anchura mínima de la vía sea de cinco metros, y la del acerado igual o superior al 1,5 metros.

c) Finalmente, sería aconsejable también tener en cuenta en la fase de diseño la realización de un carril bici que comunique sobre todo el centro geográfico de la zona del ámbito de actuación con el entorno perimetral del cauce fluvial del Río Guadalbullón.

Artículo 127. Sobre la generación de Residuos.

a) En fase de construcción no deberán formarse zonas de vertederos de residuos, tanto de inertes como de cualquier otro subproducto o desecho de la construcción. Se enviarán a vertedero controlado en las condiciones establecidas al respecto por el Ayuntamiento de La Guardia.

b) En caso de emplearse un Parque de Maquinaria de Obras Públicas de cierta entidad se efectuarán los servicios de mantenimiento y cambio de aceite en parque cerrado, con nula emisión de vertidos al terreno, de manera apropiada. Debe ser una condición a incluir en el correspondiente pliego de condiciones de contrata de obras.

c) La maquinaria utilizada deberá cumplir con la legislación y requisitos medioambientales previos respecto a emisiones contaminantes, (CO₂, aceites minerales, vertidos...).

Artículo 128. Medidas correctoras específicas.

a) Junto con la documentación de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico en el Polígono Guadualla se aportará el informe favorable del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), para la ejecución de la actuación en su conjunto.

b) Toda la zona edificada se ubicará por encima de la zona incluida en la avenida de período de retorno de 500 años.

c) La franja de terreno comprendida entre la actual vegetación de ribera y la línea de inundación que alcanza la avenida de período de retorno de 500 años deberá ajustarse a:

Franja A-Zona Próxima al cauce del Río Guadalbullón.

1. Se deberá de ocupar con bosque de ribera o galería mediante plantación de especies de los géneros Populus, Tamarix, Salix..., porpías de las condiciones climáticas y de suelo de la zona.

2. No se la podrá dotar de viales; tan solo podrán situarse accesos provisionales de mantenimiento no dotados de pavimento, firme o acerado, y que ocupen un máximo del 10% de la superficie.

3. No se dispondrá iluminación alguna.

4. No se podrán ubicar edificaciones provisionales o definitivas, fijas o móviles, temporales o permanentes, prefabricadas o de obra de ningún tipo.

5. Se podrán realizar instalaciones de riego.

6. No se podrán ubicar instalaciones deportivas de ningún tipo.

7. No se podrán ubicar feriales, campings, o instalaciones similares.

8. La franja se dispondrá paralela al cauce con una anchura mínima igual o superior a los siguientes valores:

8.1. La zona inundada por las avenidas de período de retorno de 10 años.

8.2. Veinticinco metros medidos a partir del borde exterior de la franja de vegetación de ribera actualmente existente.

9. Excepcionalmente, cuando la caja del cauce conforme una sección encajada que verifique en una de las dos márgenes que el desnivel entre la primera terraza (en la que se excava el cauce de aguas bajas, estiaje o mínimas), y la superior, sea mayor de 3 metros y que el talud entre ambas tenga una inclinación superior al 3:2 (3 en horizontal, 2 en vertical), la franja A ocupará todo el talud entre la 1.ª y la 2.ª terraza.

10. La longitud de la franja será todo el frente de contacto de la zona a recalificar con los distintos cauces públicos. Caso de recalificarse ambas márgenes de un cauce se ubicará una franja tipo A en ambas.

11. En esta franja no podrán ubicarse cerramientos paralelos o perpendiculares al cauce.

Franja B-Zona Intermedia.

1. Se podrá disponer en ella de zonas verdes blandas, entendiéndose como tales aquellas que verifiquen:

1.1. Estarán repoblados por especies del tipo Populus, Salix, Tamarix, o similar.

1.2. Podrán disponerse en ellas calles peatonales dotadas de firme granular pero no de acerado o pavimento, y siempre que no supongan más del 20% de la superficie.

2. No dispondrán de iluminación alguna.

3. No podrán ubicarse edificaciones provisionales o permanentes, fijas o móviles, temporales o definitivas, prefabricadas o de obras de ningún tipo. Se podrán ubicar pérgolas, bancos, fuentes, zona de juegos infantiles de tipo abierto o mobiliario similar.

4. No se podrán situar instalaciones deportivas que obliguen a efectuar obras de algún tipo o edificios: Pistas, gradas, vestuarios, piscinas...

5. No se podrán ubicar feriales, campings, o instalaciones similares.

6. La zona ocupará como mínimo el 50% del espacio existente entre la franja A y la zona cubierta por la avenida de período de retorno de 500 años, debiendo ser homogénea en profundidad y ocupando todo el frente de contacto de la zona a recalificar, con los distintos cauces públicos. Caso de recalificarse ambas márgenes de un cauce se ubicará una franja tipo B en ambas.

Franja C-Zona Externa.

1. Podrá disponerse en ella cualquier tipo de zona verde excepto campings, feriales..., o similar.

2. Podrá tener iluminación y cualquier tipo de vial peatonal.

3. Solo podrán ubicarse instalaciones deportivas que no dispongan de edificaciones, gradas, vestuarios, o similares.

4. Las edificaciones asociadas a una zona verde, quioscos, bares o similares deberán ser de obra de fábrica, no prefabricados y ubicadas por encima de la zona inundada por período de retorno de 200 años y en ningún caso servirán para pernoctar, estando previsto solo su uso como servicio de la zona verde.

d) Con respecto al ruido se respetarán los niveles de emisión en determinados horarios establecidos por la normativa, limitando los trabajos en período nocturno. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, que así mismo recoge la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

e) Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

f) Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento los vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos o agrarios

que eventualmente puedan emplazarse en las parcelas sin edificar, por lo que como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas.

g) Como es necesaria la demolición de la nave utilizada por parte de la empresa «Transportes Molina», deberá adjuntarse un anexo al Estudio de Impacto Ambiental, en el que se indicará el destino de la misma. Se realizará un inventario detallado de los residuos existentes, cuantificando y estableciendo su tipología de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, que incluya tanto los materiales de construcción (pétreos, aislantes, cubiertas, carpinterías...), como los procedentes de las instalaciones (calderas, depósitos, transformadores, montacargas-ascensores, instalaciones eléctricas, combustibles...), así como el destino de cada uno de ellos.

h) Los residuos de obra de construcción deberán ser transportados a vertederos de inertes o plantas de tratamiento controlados, debidamente legalizados. Este condicionante deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de Ejecución o documento similar.

i) Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas del terreno, en base a los resultados de los estudios que deberán de realizarse al respecto.

j) No se realizará ningún vertido líquido al terreno y a cualquier curso de agua: río, arroyo..., no autorizado por el Órgano de Cuenca competente.

k) No se realizarán cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se produzcan afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado habiendo pasado los controles de la Inspección Técnica de Vehículos, (ITV). El proyecto de urbanización incluirá la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

l) Los proyectos de urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.

m) Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³ deberán de ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

n) Cualquier actividad incluida en uno de los tres anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental (BOE núm. 79) deberá contar con las autorizaciones necesarias y someterse a los procedimientos de prevención ambiental previstos en dicha Ley y en sus Reglamentos.

o) La ubicación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá satisfacer los requisitos impuestos por el Decreto 153/1996, de 18 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental (BOJA núm. 69). La localización más adecuada para la EDAR se estudiará en el Documento necesario para el trámite del Informe Ambiental de la misma.

Sección 7.ª Medidas correctoras durante la fase de explotación.

En este apartado describimos el conjunto de medidas correctoras, de carácter cualitativo que proponemos en el presente Estudio de Impacto Ambiental respecto de la zona de actuación correspondiente al ámbito de la Modificación Pun-

tual de las NN.SS., del municipio de La Guardia, en el Polígono Residencial «Guadualla», en la fase de explotación:

a) En primer lugar, establecimiento de un sistema de control, por parte y responsabilidad de la Autoridad Municipal Local del Ayuntamiento de La Guardia, de un sistema de control que compruebe periódicamente la calidad atmosférica de la zona del ámbito de actuación, especialmente sobre la banda de cultivos adyacentes a la carretera, para conocer en todo momento su estado y ver si necesitan o no medidas de corrección.

b) En relación con los taludes y terraplenes revegetados y las pantallas arbóreas y/o cordones vegetales debe ser controlado el estado de la vegetación y respuestas de las posibles «marras», así como comprobar el efecto de los gases y/o partículas para verificar si las especies plantadas se están desarrollando adecuadamente, o si conviene que sean sustituidas por otras más resistentes a estas condiciones.

c) Igualmente debe de controlarse el nivel de ruidos y vibraciones originado por el tráfico en las zonas próximas, con población agrupada y comprobar que los niveles medidos son inferiores a los admisibles, y en caso contrario, considerar la posibilidad de la implantación de pantallas sónicas.

d) Será también responsabilidad del Consistorio Municipal del municipio de La Guardia el establecimiento y la dotación respecto del Polígono Residencial «Guadualla» de un servicio de recogida de basuras de manera clasificada (respecto de los Residuos Sólidos Urbanos), y mantenimiento de la limpieza y papeleras que puedan allí situarse, así también como de los lugares públicos. Los contenedores de recogida de basura deberán de disponerse de las clases diferentes que permitan la recogida selectiva para su posterior reciclaje.

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

f) No se admitirá el uso de fosa séptica o pozo negro.

g) La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, siempre que sea técnicamente viable. Debiendo ejecutarse con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas.

h) Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3 de la Ley 10.1998, de 21 de abril, de Residuos.

i) En caso de producción de residuos peligrosos (mantenimiento de la EDAR, ETAP...), las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

j) Antes de poder otorgar las licencias de primera ocupación habrá de ponerse en contacto con la Delegación Provincial de la Consejería de Salud a fin de comprobar que el agua depurada por la ETAP (Estación de Tratamiento de Agua Potable) cumple los requisitos del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

k) Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno y al cauce de cualquier tipo de residuo líquido no autorizado por el Órgano de Cuenca competente.

l) Se aconseja reutilizar las aguas residuales depuradas por la EDAR para el riego de las zonas verdes, tal y como lo prevé el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176 de 24.7.2001) y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE núm. 103, de 30.4.1986).

m) Se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, que así mismo recoge la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

n) En este sentido, como posibles medidas correctoras al ruido, en el caso de la construcción de viviendas, se podría no ubicar en las fachadas de las viviendas más expuestas a las carreteras, las piezas habitables, además de dotar a dichas fachadas de aislamiento.

o) Además se añadirán pantallas acústicas en frente de la carretera si fuera necesario.

p) En el diseño de las zonas verdes se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono.

q) Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

r) Se procurará que en la ejecución de estas zonas verdes se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible el empleo de materiales como hormigón.

s) Se recabarán los permisos pertinentes al Órgano de Cuenca competente para aquellas actuaciones en las que sean necesarios.

Jaén, 27 de noviembre de 2009.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL

RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se notifica a los posibles interesados la interposición del recurso contencioso-administrativo que se tramita como procedimiento abreviado 1664/2008.

Ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Uno de Algeciras, sito en la Avda. Virgen del Carmen, 55, se ha interpuesto por don Carlos José Navarro Moreno recurso contencioso-administrativo (abreviado núm. 1664/2008) contra Resolución de fecha 21 de julio de 2006, del Viceconsejero para la Igualdad y Bienestar Social, por la que se le impone al recurrente una sanción, expediente 1/09-PL.

En consecuencia, de conformidad con lo ordenado por dicho Juzgado y a tenor de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 29/98, de reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo (abreviado núm. 1664/2008), que se sigue ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Uno de Algeciras.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el BOJA para que sirva de notificación a todos los posibles interesados y de emplazamiento para que, si lo estiman conveniente a sus intereses, puedan comparecer ante el referido Juzgado en el plazo de nueve días a partir de la publicación de la presente Resolución en el BOJA.

En el caso de personarse fuera del plazo indicado, se les tendrá por parte, sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personasen oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación de ninguna clase.

Cádiz, 13 de enero de 2010.- La Delegada, P.D. (Dto. 21/1985), el Secretario General, José R. Galván de la Torre.

CONSEJERÍA DE CULTURA

DECRETO 10/2010, de 12 de enero, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, el Palacio de los Vilches, en Jaén.

I. En desarrollo de lo prescrito en el artículo 46 de la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, aprobado mediante Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, establece en su artículo 10.3.3.º que la Comunidad Autónoma ejercerá sus poderes con el objetivo básico del afianzamiento de la conciencia de identidad y cultura andaluza a través del conocimiento, investigación y difusión del patrimonio histórico, antropológico y lingüístico. Para ello, el artículo 37.1.18.º preceptúa que se orientarán las políticas públicas a garantizar y asegurar dicho objetivo básico mediante la aplicación efectiva, como principio rector, de la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y artístico de Andalucía; estableciendo a su vez el artículo 68.3.1.º que la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva sobre protección del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1.28.º de la Constitución.

En ejercicio de la competencia atribuida estatutariamente, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece en su artículo 9, apartado séptimo, los órganos competentes para resolver los procedimientos de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Asimismo, el artículo 2 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 4/1993, de 26 de enero, declarado vigente por la disposición derogatoria de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, atribuye a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía la competencia en la formulación, seguimiento y ejecución de la política andaluza de Bienes Culturales referida a la tutela, enriquecimiento y difusión del Patrimonio Histórico Andaluz siendo, de acuerdo con el artículo 3.3 del citado Reglamento, la persona titular de la Consejería de Cultura el órgano competente para proponer al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de los Bienes de Interés Cultural y compitiendo, según el artículo 1.1 del Reglamento anterior, a este último dicha inscripción.

II. El denominado Palacio de los Vilches resulta ser un compendio de la historia y las costumbres de la ciudad de Jaén, reuniendo valores históricos, arquitectónicos y artísticos a destacar.

Desde una perspectiva histórica, la existencia de este edificio supone la pervivencia de los únicos restos originales de la que fuese la gran plaza del Mercado o plaza del Arrabal, cuya realidad urbanística se configuró en el siglo XVI, siendo buena muestra de las características de la arquitectura civil de aquella época.

El palacio tiene su arranque en el siglo XVII, época de pacificación general de los territorios andaluces bajo el amparo de la Corona castellana y de las peculiaridades de una bonanza económica que afectara a las costumbres más urbanas y sedentarias, de promotores y artífices de arquitectura. Encargada su construcción por Cristóbal Vilches Coello en el siglo XVII, en la entonces llamada plaza del mercado, su configuración vendría a servir como pauta para la construcción de una serie de monumentales edificios que, hasta bien entrado el siglo XX, ornamentaron esta plaza principal de la ciudad.

Con la apertura de los soportales previos, el inmueble accedía al espacio de la antigua plaza del Mercado jiennense, auténtica Plaza Mayor, que se disputó con la de Santa María la realización de espectáculos públicos como la lidia de toros,