

la estructuración orgánica de la Consejería de Empleo y del Servicio Andaluz de Empleo, y la doctrina del Tribunal Constitucional relacionada,

### DISPONEMOS

Artículo 1. La situación de huelga convocada por los trabajadores de la empresa El Sur, S.A., que realiza los servicios municipales que corresponden al Área de Mantenimiento y Servicios del Ayuntamiento de El Ejido (Almería), convocada con carácter indefinido desde el día 10 de mayo de 2010 que, en su caso, podrá afectar a todos los trabajadores de la mencionada empresa, deberá ir acompañada del mantenimiento de los servicios mínimos que figuran en el Anexo de la presente Orden.

Artículo 2. Los paros y alteraciones en el trabajo por parte del personal necesario para el mantenimiento de los servicios esenciales mínimos determinados serán considerados ilegales a los efectos del artículo 16.1 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo.

Artículo 3. Los artículos anteriores no supondrán limitación alguna de los derechos que la normativa reguladora de la huelga reconoce al personal en dicha situación, ni tampoco respecto de la tramitación y efectos de las peticiones que la motiven.

Artículo 4. La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 5 de mayo de 2010

MANUEL RECIO MENÉNDEZ  
Consejero de Empleo

Ilmo. Sr. Director General de Trabajo y Seguridad Social.  
Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Empleo de Almería.

### ANEXO

#### SERVICIOS MÍNIMOS

- Parques y jardines 2 personas.
- Mantenimiento de edificios públicos 2 personas.
- Alumbrado público 3 personas.
- Abastecimiento 4 personas.
- Saneamiento 5 personas.
- Vías públicas (señales, aceras y bacheo) 2 personas y 2 personas más a requerimiento de la Policía Local en caso de peligro para la integridad de las personas.

Se entiende que las personas destinadas a cubrir los servicios mínimos de cada una de las actividades no son acumulables entre sí, prestarán exclusivamente servicio en la actividad indicada excepto el maquinista de la retroexcavadora.

*RESOLUCIÓN de 4 de mayo de 2010, de la Dirección General de Formación Profesional, Autónomo y Programas para el Empleo del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se emplaza a los terceros interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento abreviado núm. 99/2010, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Once de Sevilla.*

En cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Once de Sevilla, comunicando la interposición del recurso contencioso-administrativo, procedi-

miento abreviado número 99/2010, interpuesto por don Kurt Otto Hohensee Krueger, contra la desestimación por silencio administrativo de dos recursos de reposición presentados con fecha 10 de noviembre de 2009, frente a dos Resoluciones denegatorias, ambas de fecha 23 de octubre de 2009, dictadas por la Dirección General de Autónomos, Igualdad y Fomento del Empleo –siendo actualmente competente la Dirección General de Formación Profesional, Autónomos y Programas para el Empleo– en relación a los expedientes SE/AP/07289/2007 y SE/TA/07871/2007.

### RESUELVE

Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y emplazar a cuantos resulten interesados para que puedan comparecer y personarse en Autos ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Once de Sevilla, en el plazo de nueve días siguientes a la publicación de la Resolución.

Sevilla, 4 de mayo de 2010.- El Director General, Andrés Sánchez Hernández.

### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2010, 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 el expediente de Modificación de las NN.SS. de Mancha Real (Jaén).*

Expediente 10 - 003 - 07.

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 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10- 003 -07, Reclasificación de SNU a SUO, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NN.SS. de Mancha Real (Jaén).

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

Resolución de 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-003-07, por el que se Aprueba Definitivamente la Modificación de las NN.SS. Reclasificación de SNU a SUO de Mancha Real (Jaén).

La Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 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, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la modificación de las NN.SS. Reclasificación de SNU a SUO de Mancha Real, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Mancha Real, de conformidad con los siguientes:

## ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Resolución de 17 de marzo de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, se suspende la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la Reclasificación de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbanizable Ordenado de unos terrenos a la salida de la carretera A-320, por deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo.

Segundo. Mediante Resolución de 29 de diciembre de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, se suspende nuevamente la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la Reclasificación de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbanizable Ordenado, por no haber sido subsanadas las deficiencias sustanciales señaladas en la Resolución de 17 de marzo, anteriormente señaladas. En concreto, la conexión a la red de alcantarillado que se resuelve mediante doble canalización, requiere la conformidad de la Delegación de Medio Ambiente, al no haber sido estudiado este aspecto en la Declaración de Impacto anterior; por otro lado, falta la cesión del 4% de la superficie del sector para uso e interés público; no se aporta en el proyecto el análisis de circulación de vehículos en las calles al tratarse de SUO; así como una serie de deficiencias de carácter técnico y de conceptos urbanísticos erróneos que han de subsanar.

Tercero. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Jaén, un nuevo documento técnico que contiene la modificación de las NN.SS. Reclasificación de SNU a SUO de Mancha Real, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno el 12 de mayo de 2009, previos los informes preceptivos.

## FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. La presente modificación propone reclasificar un suelo no urbanizable y transformarlo en suelo urbanizable ordenado. La parcela de 10.908 m<sup>2</sup>, se encuentra a la salida sur de la carretera A-320. Se pretende calificar con un uso global terciario, con la implantación de un Área de servicio terciario-comercial y al servicio del Automóvil, incluyendo también la instalación de una gasolinera.

Segundo. El documento reformado de modificación de las NN.SS. Reclasificación de SNU a SUO de Mancha Real subsana las deficiencias indicadas en la Resolución de 29 de diciembre de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo:

- Incluye informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Jaén, de fecha 27 de octubre de 2009, en el que se informa que no hay ningún inconveniente a que se proceda a la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual.

- Se corrige la deficiencia observada respecto del artículo 12 del Anexo del vigente Reglamento de Planeamiento, en los sectores de uso terciario, situación 1.<sup>a</sup>, mediante la creación de una parcela (la denominada C2) con el 4% de la superficie total ordenada para uso dotacional SIPS.

- Se incorpora un nuevo plano 0.14 denominado «Regulación del Tráfico», subsanando así la falta en el proyecto del Análisis de circulación de vehículos en las calles, al tratarse de un suelo urbanizable ordenado (artículo 52.2 del Reglamento de Planeamiento).

- Se incluye de forma clara la delimitación de la unidad de ejecución en el plano de zonificación.

- Se corrige el error detectado en el punto 4.H de la Memoria, señalando que los espacios libres son de uso «y dominio» públicos.

Cuarto. 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.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal 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.b) del Decreto 525/2008, de 16 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.

Quinto. 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.

Sexto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 (arts. 19 y 32), 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.

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 33.2 a) de la citada Ley 7/2002,

## HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la modificación de las NN.SS. Reclasificación de SNU a SUO de Mancha Real, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

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

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra 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 Jurisdic-

ción Contencioso-Administrativa, y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 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, 16 de febrero de 2010. El Secretario de la Comisión, Sergio Blanca Buendía; V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Julio Millán Muñoz.

El presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 4018.

## ANEXO I

### MEMORIA INFORMATIVA

#### 1. Fines y objetivos.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la re-clasificación de 10.908 m<sup>2</sup> de suelo con el objetivo de crear un área de servicio terciario-comercial y al servicio del automóvil cuyas características fundamentales será un alto nivel de equipamiento privado y zonas libres, no pretendiendo una explotación intensiva del territorio sino más bien extensiva alejada de cualquier intención de lucro. Buscando equilibrar los servicios entre las distintas partes del municipio.

En esta zona a crear de Usos Terciarios el objetivo de la modificación es el cambio de categoría de suelo No Urbanizable a suelo urbanizable ordenado, proponiendo para ello en esta zona una ordenación estructural estableciendo un modelo conceptual de ordenación y posteriormente una ordenación pormenorizada que profundice en los requerimientos de funcionalidad de cada zona.

#### 2. Localización.

Los terrenos objeto de la presente modificación están situados al Oeste del Casco Urbano del municipio, se encuentran lindando al Sur con la carretera comarcal A-320, en una longitud aproximada de 345 metros y al Este linda con el Casco Urbano de Mancha Real en su entrada a la población, en una longitud aproximada de 48 metros.

Las coordenadas UTM en el centro de la parcela son las siguientes X = 445.608 Y = 4.182.806.

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1. Conveniencia y oportunidad.

A lo largo del proceso expositivo de la memoria informativa se concluye la necesidad de implantación de un área de suelo destinado a servicios en el sector terciario y comercial y al servicio de las carreteras en las proximidades del núcleo de la población que atienda las necesidades de esta sin necesidad de grandes desplazamientos.

Por tanto queda más que justificada la conveniencia de la inclusión de los terrenos descritos como suelo Urbanizable Ordenado.

#### 2. Descripción de la ordenación.

Básicamente se trata de crear tres manzanas. Las reservas dotacionales de áreas libres y equipamiento dotacional se ha situado en la manzana central «C» del terreno ordenado, ello debido a un criterio de equipotencialidad respecto a la totalidad del área.

En la manzana más próxima al suelo Urbano actual se situará la zona de equipamientos privados (estación de servicio), siendo la más alejada la destinada a Uso Comercial-Terciario, esta última crea un vial paralelo a la A-320 por motivos de operatividad.

El viario propone tres vías perpendiculares a la A-320 y que tienen conexión directa al sistema general de comunicaciones, se plantean sin salida posterior pues se prevé un crecimiento de esta zona urbana en un futuro, que se conectaría

mediante la prolongación de estas vías, un tercer vial paralelo a la A-320 dará servicio a la manzana de terciario-comercial con entrada y salida a la A-320. Las calles se adaptan a la topografía y más en concreto a la cota y pendientes de la carretera existente, fundamentalmente para facilitar el correcto funcionamiento y operatividad.

En cuanto a la justificación del cumplimiento del Decreto 72/92 sobre «Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte» en el ámbito de Andalucía; independientemente de la justificación pormenorizada que se adopte en el proyecto de urbanización, merecen tener en cuenta las siguientes consideraciones referentes al diseño y la ejecución de infraestructuras, urbanización y mobiliario urbano (Título II, Capítulo I)

A tal efecto, se ha previsto el que los elementos de urbanización, de infraestructura y de mobiliario urbano sean accesibles a las personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Itinerario peatonales con ancho mínimo de 1,50 m.
- Pavimentos de tipo antideslizante.
- Vados destinados a supresión de barreras urbanísticas en itinerarios peatonales y características normalizadas.
- En todas las zonas de aparcamientos de vehículos, en vías o espacios públicos, se reserva un 2% de plazas para personas con movilidad reducida.
- Señales verticales y otros elementos de mobiliario urbano, situados en el tercio-exterior de la acera, quedando una anchura libre restante, en todo caso, mayor de 90 cm.

## NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### TÍTULO PRELIMINAR

#### ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

##### Artículo 1. Objeto y contenido.

1. El presente Proyecto de Modificación Puntual tiene por objeto la calificación de determinado suelo, actualmente ubicado en suelo No Urbanizable como Urbanizable Ordenado, y que por tanto incluye la ordenación integral de la zona delimitada y de las redes públicas adscritas o incluidas en el mismo, delimitándose por una única unidad de ejecución.

2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano «Topográfico de Estado Actual y Delimitación».

Los terrenos objeto de la presente modificación están situados al Oeste del Casco Urbano del municipio, se encuentran lindando al Sur con la carretera comarcal A-320, en una longitud aproximada de 345 metros y al Este linda con el Casco Urbano de Mancha Real en su entrada a la población, en una longitud aproximada de 48 metros.

Las coordenadas UTM en el centro de la parcela son las siguientes: X= 445.608 Y= 4.182.806.

##### Artículo 2. Vigencia.

El Proyecto de Modificación tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente.

Artículo 3. Documentación del Proyecto de modificación y ordenación del suelo, contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Proyecto integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de la propia Modificación y su ordenación.

Consta de los siguientes documentos:

a) Memoria informativa  
b) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación propuesta y de su adecuación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002.

b) Normas urbanísticas generales.  
c) Normas urbanísticas. Ordenación Estructural.  
d) Normas urbanísticas. Ordenación Pormenorizada.  
e) Planos de ordenación.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran este proyecto, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de la Modificación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Plano de Estructura General Urbana y Determinaciones Urbanísticas Estructurales, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Definición de Sistemas Generales, que expresa la delimitación de las distintas zonas en función de su vinculación a alguno de los usos globales dentro de los Sistemas Generales. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Esquemas de Infraestructuras en los que se define el trazado de las redes básicas de servicios de acometida a la zona, con los que se asegurará su integración en las redes generales de la ciudad. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para la ordenación en la zona de Sistema de Espacios Libres y Equipamientos y los Proyectos de Urbanización, que deberán ajustar y dimensionar las redes de servicios, según sus respectivas competencias.

e) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo del proyecto de modificación tanto en el tiempo como en el espacio.

f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 74.f) del Reglamento de Planeamiento.

g) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

## TÍTULO I

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Al tratarse todo el ámbito de la actuación de un terreno con único propietario, las facultades y derechos de este en el área se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

Artículo 5. Obligaciones y cargas del propietario.

1. El propietario de la actuación está obligado a:

a) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

b) Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el número anterior y las generales del territorio.

c) Ejecución del equipamiento de ocio recreativo, las dotaciones complementarias para los servicios de los usuarios, así como la de las zonas ajardinadas públicas, todo conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico.

d) Solicitar la preceptiva licencia municipal para acometer las obras de edificación en los plazos que se estipulen, contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo urbanístico.

e) Comenzar la ejecución de las obras de las instalaciones y edificaciones posteriormente a la obtención de la preceptiva licencia de obras.

f) Construir las instalaciones de conformidad con el proyecto definitivo que haya sido objeto del otorgamiento de licencia, en los plazos que determine esta última en concordancia con lo fijado en el planeamiento. En ningún caso se sobrepasarán los cuatro años para su total culminación.

g) Todas las determinaciones, deberes y cesiones fijados en los arts. 51 y 54 de la Ley 7/2002 (LOUA).

## TÍTULO II

### CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA

Artículo 6. La conservación de la urbanización y de las instalaciones.

El promotor de la actuación urbanística está obligado a la conservación de las obras de infraestructuras propias de la actuación, así como al mantenimiento de las zonas verdes y demás equipamientos e instalaciones, hasta la toma de posesión por el Ayuntamiento. El deber de conservación integrará la obligación de mantener en perfecto estado de funcionamiento, seguridad y entretenimiento todas las instalaciones ubicadas sobre los terrenos, hasta la toma de posesión por el Ayuntamiento y de forma especial las zonas ajardinadas.

Artículo 7. Comienzo de la responsabilidad de la Conservación.

El Propietario-Promotor se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, de manera simultánea a la recepción provisional de las mismas por el Ayuntamiento, o en su defecto, transcurrido el plazo de cuatro meses prorrogables a seis a que hace referencia la LOUA 7/2002 (arts. 153-154).

## TÍTULO III

### CLASES Y TIPOS DE USOS

Artículo 8. Uso Global y Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Proyecto de Modificación asigna en su ordenación estructural con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados directamente en la zona de Usos Terciarios mediante la ordenación pormenorizada que en esta zona plantea en la misma modificación. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquéllos que, por exigencia de la legislación urbanística, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.



Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que la ordenación pormenorizada en la zona de Usos Terciarios plantea el proyecto, asigna a una Zona de Ordenanza.

Artículo 9. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en la presente Modificación y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### TÍTULO IV

##### NORMAS FINALES

Artículo 10. Vigencia.

La presente Modificación entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de las presentes normas, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Artículo 11. Efectos.

1. El presente proyecto de Modificación y su ordenación, una vez publicado en el boletín correspondiente el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, ejecutivo y obligatorio.

Artículo 12. Régimen de fuera de ordenación.

En el ámbito de la presente Modificación se aplicará directamente el régimen de fuera de ordenación establecido en las Normas urbanísticas vigentes.

Artículo 13. Cálculo del Aprovechamiento Medio.

Para el Cálculo del Aprovechamiento Medio del ámbito de actuación se considera que el área de reparto y equidistribución es única y coincidente con el ámbito del área ya referida.

La superficie total es de 10.908 m<sup>2</sup>, el Aprovechamiento Ponderado total es de 5.239 UAs, siendo el Aprovechamiento Medio del área de Reparto de 0,48703 UAs/m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el art. 97 de las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal de Ordenación: «A los efectos del ajuste de aprovechamientos urbanísticos, será de aplicación el coeficiente de ponderación 0,8 para uso industrial. El Aprovechamiento medio de este Sector 0,48703 UAS esta por debajo del aprovechamiento del resto de sectores de la población que se fija en 0,5641 UAs.

Artículo 15. Actuaciones en relación con las Vías de circulación.

La legislación general de carreteras, ha sido tenida en cuenta por lo que respecta a la carretera A-320, ya en la propia redacción de las NN.SS. de Ordenación Urbana, en cuanto a separaciones entre las edificaciones y el eje de la calzada.

Por su carácter de lindero con la Comarcal A-320 se estará a lo dispuesto en el artículo 56.6 de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía «En los tramos Urbanos las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento Urbanístico correspondiente determinara la extensión de la zona de no edificación» que en este caso será de 12 metros, que ha obtenido el visto bueno del servicio de carreteras.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

###### TÍTULO V

##### DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LA ZONA DE ORDENACIÓN

Artículo 16. Desarrollo.

1. El desarrollo de la ordenación estructural de la presente modificación en la zona se realiza mediante la ordenación pormenorizada que el mismo documento propone y cuyo ámbito será el determinado en el Plano «Topográfico de Estado Actual y Delimitación».

2. En esta Ordenación Pormenorizada el Proyecto desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente a la zona de Usos terciarios, señalando su ordenación detallada. Esta ordenación, obviamente, se atiene a lo establecido por el presente Proyecto en su Ordenación Estructural, de modo que sea posible su ejecución mediante los proyectos de urbanización que procedan.

3. La Modificación en su Ordenación Pormenorizada se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación referidas a la ordenación estructural. La ordenación establecida en los planos tiene carácter vinculante, sin perjuicio del necesario desarrollo detallado del propio Proyecto en su Ordenación Pormenorizada.

Artículo 17. Gestión.

1. La ejecución se realizará por el sistema de compensación en régimen de propietario único (art. 130.1.a LOUA), ya que la totalidad de los terrenos pertenecen a un único propietario.

Artículo 18. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona se efectuará mediante un Proyecto de Urbanización de los previstos en la Ley 7/2002 de Andalucía (art. 98 LOUA).

2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establezcan en la Ordenación Pormenorizada.

###### TÍTULO VI

##### NORMAS BÁSICAS DE USOS

###### CAPÍTULO 1.º

###### Espacios libres públicos y rotacionales

Artículo 19.a). Espacios Libres-Zonas Verdes.

Dando cumplimiento a los requerimientos exigidos en la Modificación y a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en esta zona está incluido el 11,58% de la superficie total de reserva para sistemas locales de Espacios Libres, que cumplen las condiciones exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento y el art. 17 de la LOUA.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones paisajísticas del área. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Los usos admisibles y pormenorizados de esta zona son:

- Áreas de juego, en general los espacios libres no edificables tales como estanques, templetos de música, y exposiciones al aire libre. Podrán instalarse kioscos y aseos, siempre

que su edificabilidad no sea superior a lo establecido en el artículo 88 de las Normas Urbanísticas vigentes. De igual forma podrán instalarse además centros de transformación, depósitos de agua para regulación o reserva o cualesquiera instalaciones que sean precisas para el uso de los servicios públicos vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

Artículo 19.b). Espacios dotacionales públicos.

Dando cumplimiento a los requerimientos exigidos en la Modificación y a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en esta zona está incluido el 4,12% de la superficie total de reserva para dotaciones de utilidad pública y social y que cumplen las condiciones exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento y el art. 17 de la LOUA.

El uso espacios dotacionales públicos comprende los terrenos destinados a ubicar instalaciones tales como centros docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos o servicios públicos de la administración.

Sus condiciones de uso y volumen se regularán por el artículo 86 de las NN.SS. de Mancha Real.

## CAPÍTULO 2.º

### Subzona de usos terciarios

Artículo 20. Usos terciarios.

Los usos dominantes admisibles y pormenorizados de esta zona son los siguientes:

- Comercial: Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios privados comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas; tales como alimentación, bebidas y tabaco; textiles, confección y calzado; farmacias, perfumería y droguería; equipamiento de hogar; automóviles y accesorios; otros comercios al por menor y en grandes almacenes; venta de carburante en gasolineras, los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes.

- Equipamiento de ocio: comprende los espacios para ocio y esparcimientos, tales como cines, auditorios, salas de concierto, salas de juegos recreativos, casinos, ferias comerciales y de mercado, verbenas fijas, incluso los bares, restaurantes y templetos de música.

- Equipamiento cultural: Museos, Salas de Convenciones, Salas de Proyecciones Audiovisuales, Auditorium.

- Hotelero: Comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas, conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia, o los mismos con restaurante, apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos, como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores, junto con los servicios de comedor respectivos y anexos, no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

- Estacionamiento de vehículos en superficie.

- Zonas Verdes y Jardines. Kioscos, aseos, instalaciones de mantenimiento.

Artículo 21. Equipamiento privado.

Usos admisibles y pormenorizados de esta zona:

- Equipamiento comercial: Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al

por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y lavado de vehículos (50.20).

- Equipamiento Social: Instalaciones destinadas a usos sociales, administrativos y asistenciales.

- Estacionamiento de vehículos en superficie.

## CAPÍTULO 3.º

### Uso de viario e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 22. Definición y Usos Pormenorizados.

El Uso de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas comprende las infraestructuras destinadas a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados.

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.

c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

## TÍTULO VII

### CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

## CAPÍTULO 1.º

### Disposiciones preliminares

Artículo 23. Condiciones de los Sistemas de la Estructura Básica de la Ordenación

Las condiciones de los Sistemas de Estructura Básica del Proyecto de modificación en la zona de Usos Terciarios, junto con las generales que se establecen en el Título Tercero, regulan el desarrollo que de los mismos se realizan en la ordenación pormenorizada que plantea este mismo proyecto para esta zona.

## CAPÍTULO 2.º

### Condiciones para el desarrollo del sistema de viales de conexión y zona de servicios

Artículo 24. Definición.

Se denomina Sistema de Viales de Conexión al conjunto de tramos de la red viaria propuesta para el área ordenada por el proyecto, que garantizan las relaciones de aquella con los elementos que conforman la estructura general de la ciudad

de Mancha Real, así como la accesibilidad a las distintas zonas de ordenación fijadas.

#### Artículo 25. Desarrollo del Sistema de Viales de Conexión.

1. La Ordenación Pormenorizada que desarrolla la Ordenación Estructural de la presente modificación en la Zona de Usos Terciarios deberá respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Conexión determinados en éste.

2. La ordenación pormenorizada que se plantea desde este mismo Plan para la zona de Usos Terciarios completa y detalla el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas zonas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales, pudiendo por ello reajustar la posición de los accesos de enlace propuestas o añadir alguna otra si fuera necesario.

3. La ejecución del viario estructurante interior, que delimita en gran medida la zona de usos terciarios de la zona de Sistema local de Espacios Libres y Equipamientos privados se realizará para el desarrollo urbanístico de cualquiera de las dos zonas, garantizando los accesos y el funcionamiento lógico de éstas.

#### Artículo 26. Condiciones de Uso.

El uso global determinado será el de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas.

### CAPÍTULO 3.º

Condiciones para el desarrollo de la zona de espacios libres públicos y dotacionales

#### Artículo 27. Definición.

Se refiere este capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en el art. 19 de las presentes ordenanzas.

Artículo 28. Desarrollo de la zona de Espacios Libres Públicos y dotacionales.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan en desarrollo de la ordenación estructural del mismo, deberá respetar la posición y superficie del conjunto de espacios determinados en éste.

2. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan en desarrollo de la ordenación estructural del mismo y dando cumplimiento a los requerimientos exigidos en la Modificación y a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, incluye el 15,66% de superficie de reserva para dotaciones, superior al 14% mínimo exigido, repartiéndose en el 11,58% para sistemas locales de Espacios Libres (parques y jardines) y el 4,12% para dotacional público.

#### Artículo 29. Superficies mínimas.

Las superficies mínimas que deberá destinar la Ordenación Pormenorizada formulada en este mismo Plan, en desarrollo de la ordenación estructural del mismo, como Espacios Libres Públicos son 1.258 m<sup>2</sup>, correspondientes a la manzana central, con 1.021 m<sup>2</sup> y un área de juego en la zona Noroeste con 237 m<sup>2</sup>.

Los espacios para reserva dotacional ocupan 450 m<sup>2</sup> en la manzana central.

#### Artículo 30. Condiciones de Uso.

Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el artículo 19 de las presentes Normas.

#### Artículo 31. Condiciones de Edificabilidad.

A la Sub-Zona de Espacios Libres Públicos no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en las

NN.SS., en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer en dicha sub-zona cumplirán lo marcado en los artículos 87 y 88 de las NN.SS. vigentes.

A la sub-zona de Equipamiento dotacional público no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en las NN.SS., en cualquier caso, las edificaciones que se deban establecer en dicha sub-zona cumplirán lo marcado en los artículos 85 y 86 de las NN.SS. vigentes.

### CAPÍTULO 4.º

Condiciones para el desarrollo de la zona de usos terciarios

#### Artículo 32. Definición.

Se refiere este capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en el art. 20 de las presentes ordenanzas.

#### Artículo 33. Desarrollo de la subzona de Usos Terciarios.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan en desarrollo de la ordenación estructural del mismo respeta la posición y superficie de la zona perteneciente a la subzona de Usos Terciarios.

2. Esta Ordenación Pormenorizada completa y detalla esta subzona con las superficies y conexiones necesarias, en coherencia con los espacios definidos.

#### Artículo 34. Superficies de la zona de Usos Terciarios.

Incluye la subzona de comercial terciario (3.599 m<sup>2</sup>) y la subzona de equipamiento comercial (2.755 m<sup>2</sup>) cuya suma global de estas subzonas zona es de 6.354 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 35. Condiciones de Uso.

1. El uso global determinado será el de Usos Terciarios.

2. Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el artículo 20 para la subzona de Usos Terciarios-comercial y art. 21 para la subzona de Usos Terciarios-Equipamientos (Estación de Servicio, manzana Equipamientos privados) de las presentes Normas.

3. La Ordenación Pormenorizada de este mismo Plan podrá establecer de forma justificada las compatibilidades de uso distintos de los dominantes en la Subzona calificada de Usos Terciarios, preservando en todo caso la dominancia de los usos propios y característicos de esta subzona.

#### Artículo 36. Condiciones de edificabilidad.

A la subzona de Usos Terciarios-Equipamientos (Estación de Servicio, manzana Equipamientos privados), se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 0,8094 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la subzona de Usos Terciarios-Comercial (Manzana Comercial) se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 37. Condiciones de ordenación.

1. La Ordenación Pormenorizada de este mismo Plan regulará esta zona, debiendo retranquearse las edificaciones 3 metros de la alineación de calle, al mismo tiempo que 12 metros de la línea exterior de la calzada A-320, aplicándose en todo caso el retranqueo más restrictivo.

2. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+1. Se podrán establecer alturas mayores para hitos y elementos emblemáticos que así lo requirieran.

3. La Ordenación Pormenorizada de este mismo Plan deberá señalar las zonas de movimiento de los futuros volúmenes edificatorios, definiendo con ello las áreas libres de edificación.

## NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## TÍTULO I

## ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO

## CAPÍTULO 1.º

## Generalidades

## Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenación Pormenorizada tiene la condición de desarrollar la Ordenación Estructural que el proyecto de modificación propone en el área del Suelo Urbanizable «ordenado», creado con Usos Terciarios.

2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano «Topográfico de Estado Actual y Delimitación» como zona de Usos Terciarios, coincidente con la delimitación propuesta en la Ordenación Estructural de esta zona.

## Artículo 2. Vigencia.

El presente Plan en su desarrollo Pormenorizado de la Zona de Usos Terciarios tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente.

## Artículo 3. Efectos.

El presente Proyecto de modificación y su ordenación es público, ejecutivo y obligatorio.

Artículo 4. Documentación del Plan; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, según la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran la Ordenación Pormenorizada del Plan en la zona de Usos Terciarios, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria describe el estado actual de los terrenos, explica la ordenación propuesta, establece la zonificación o distribución de usos pormenorizados en el ámbito y justifica la adecuación de estos extremos a las determinaciones contenidas en las NN.SS., la ordenación estructural del Plan en la zona que se desarrolla y las disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación. En el caso de que existiese contradicción entre su contenido y los planos de Ordenación y/o Ordenanzas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.

b) Los Planos de Información y la Memoria Informativa recogen la situación fáctica del territorio, tanto en sus aspectos morfológicos como de las infraestructuras y edificaciones que sobre él se asientan.

c) El Plano de Estructura urbana y determinaciones urbanísticas pormenorizadas contiene y expresa gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes, junto con las Ordenanzas. Si existiesen contradicciones entre planos de distinta escala, se seguirá lo que indique el de mayor escala. Si fuesen contradictorios entre mediciones sobre planos y la realidad, prevalecerán estas últimas. Si se diesen entre superficies fijas y porcentajes,

prevalecerán estos últimos, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento de rango superior.

d) Las Normas Urbanísticas fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de orden urbanístico y/o edificatorio que hayan de realizarse en el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada del Plan en la zona de Usos Terciarios. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

e) El Plan de Etapas desarrolla los aspectos relativos a la ejecución del Plan, teniendo su reflejo gráfico en los Planos de Ordenación. Su contenido es vinculante según lo legalmente establecido.

f) El Estudio Económico-Financiero recoge los costos que suponen la ejecución del Plan, siendo sus determinaciones numéricas, de obligado cumplimiento.

g) En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación de los usos y al mayor beneficio social. Las determinaciones del Plan en su desarrollo Pormenorizado de la Zona de Usos Terciarios se interpretarán dentro de un contexto que considera fundamental el espíritu y finalidad de las NN.SS.

## Artículo 5. Modificación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 154.4 del Reglamento de Planeamiento, y la LOUA se entenderá como modificación la alteración de las determinaciones contenidas en el presente documento, que no supongan revisión.

2. La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan y siempre con las limitaciones que se contienen en el art. 161 del Reglamento de Planeamiento.

## Artículo 6. Revisión.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá por revisión la introducción de alteraciones sustanciales en la Ordenación aprobada.

## CAPÍTULO 2.º

## Terminología de conceptos

## Artículo 7. Alcance de la terminología.

La terminología de conceptos contenida en este capítulo es de obligatoria utilización, tanto en el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada del Plan como en los Proyectos de Edificación. Será de aplicación, para lo no dispuesto en estas Ordenanzas, la terminología de conceptos establecida en el Capítulo 6.º de las NN.SS. de Planeamiento.

## Artículo 8. Interpretación.

En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos contenida en las presentes Normas, resolverá la Gerencia Municipal de Urbanismo a través de su órgano correspondiente.

La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen éstos.

## Artículo 9. Terminología de Conceptos.

Se estará a lo dispuesto en las NN.SS. de Planeamiento vigentes.



## TÍTULO II

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO 1.º

## Clases y tipos de usos

## Artículo 10. Uso Global y Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan en su Ordenación Estructural asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por la Ordenación Pormenorizada del Plan. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquéllos que, por exigencia de la legislación urbanística o de la propia Ordenación Estructural del Planeamiento es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que la Ordenación Pormenorizada del Planeamiento asigna a una Zona de Ordenanza.

## Artículo 11. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en la presente Ordenación Pormenorizada del Planeamiento y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

## CAPÍTULO 2.º

## Espacio libre público y dotacional público

## Artículo 12.a) Espacios Libres-Zonas Verdes (El). Uso Global.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones paisajísticas del área. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso. Se corresponde con el uso Espacios libres de uso y dominio público (art 87-88 de las Normas Urbanísticas de la población).

Los usos admisibles y pormenorizados de esta zona son:

Áreas de juego, y en general los espacios libres no edificables tales como estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, y exposiciones al aire libre. Podrán instalarse Kioscos y aseos, siempre que su edificabilidad no sea superior a lo establecido en el artículo 88 de las Normas Subsidiarias, de igual forma podrán instalarse además centros de transformación, depósitos de agua para regulación o reserva o cualesquiera instalaciones que sean precisas para el uso de los servicios públicos vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

## Artículo 12.b) Espacios para equipamiento dotacional público.

El uso espacios para equipamientos dotacionales públicos comprende los terrenos destinados al uso dotacional asistencial, social, docente, deportivo, etc.

Se corresponde con el uso equipamientos público (arts. 85-86 de las Normas Urbanísticas de la población).

## CAPÍTULO 3.º

## Subzona de usos terciarios

## Artículo 13. Uso comercial.

Los usos dominantes pormenorizados de esta zona son los siguientes:

- Comercial: Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios privados comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y lavado de vehículos.

Como usos complementarios se incluyen:

- Estacionamiento de vehículos en superficie.

## Artículo 14. Espacio Libre Privado-Aparcamiento.

Los usos dominantes pormenorizados son:

Estacionamiento de vehículos en superficie, Dando cumplimiento al Reglamento de Planeamiento en cuanto al número de plazas de aparcamiento exigidas por m<sup>2</sup> de edificación-Zonas Verdes y Jardines. Kioscos, aseos, instalaciones de mantenimiento.

## CAPÍTULO 4.º

## Equipamiento comercial

## Artículo 15. Equipamiento Comercial.

El uso dominante pormenorizado es el Comercial:

Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y lavado de vehículos y los usos hoteleros.

## CAPÍTULO 5.º

## Uso de viario e infraestructuras urbanas básicas

## Artículo 16. Definición y Usos Pormenorizados.

El Uso de Viario e Infraestructuras urbanas Básicas comprende las infraestructuras destinadas a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos

(privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.

### TÍTULO III

#### INSTRUMENTO DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO 1.º

##### Proyecto de urbanización

##### Artículo 17. Desarrollo.

1. En todo lo relativo al proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en la norma 21 de las NN.SS. de Mancha Real, vigentes en este momento.

##### Artículo 18. Limitaciones.

1. En lo relativo a las limitaciones se estará a lo dispuesto en la LOUA y a las especificaciones que sobre la materia se contienen en las actuales NN.SS. de Mancha Real.

##### Artículo 19. Documentación.

La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en la Norma 21 de las NN.SS. Urbanísticas de planeamiento.

##### Artículo 20. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1. El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que:

a) Los accesos a las edificaciones serán diseñados de forma que se posibilite el acceso a minusválidos, sobre todo en las puertas principales de acceso de público y de personal.

b) En los accesos a las distintas áreas de equipamiento, ya sea éste social, deportivo o de uso y dominio público, quede garantizado el acceso a minusválidos.

c) Los bordillos de los accesos en los pasos de peatones queden rebajados hacia el nivel de la calzada.

d) Los cambios de rasantes en las vías peatonales se resuelvan, además de escaleras, con rampas de pendientes no superiores al 8% y siempre con pavimento antideslizante.

e) El mobiliario urbano que se localice en el sector deberá poder ser utilizado por los minusválidos.

f) Deberá verificarse la ausencia de obstáculos en la urbanización mediante la presentación de un plano de proyecto en el que se superpongan todos los elementos que puedan constituir un obstáculo: Mobiliario, iluminación, señalización, árboles, alcorques, etc. Se deberán tramar los itinerarios accesibles, con los cruces de calzada rebajados, acotando las medidas principales de ancho, sobre todo en los estrechamientos.

Se deberán señalar los aparcamientos de minusválidos, cuya dotación estará en zona pública, acotándose y enumerando los mismos.

2. En todo caso será de cumplimiento lo dispuesto en el Decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

### TÍTULO IV

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1.º

##### Condiciones técnicas

##### Artículo 21. Obras de Edificación y urbanización.

Las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas propuestas por la Ordenación Pormenorizada

donde existen las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Se aplicarán las siguientes condiciones de carácter ambiental:

##### - Ejecución de las obras:

Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

Los camiones deben cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.

Con respecto al ruido, se respetarán los niveles de emisión en determinados horarios establecidos por la normativa, limitando los trabajos en período nocturno. Tanto en la fase de ejecución como en la de funcionamiento 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.

Los residuos de obra deberán ser transportados a vertederos de inertes o plantas de tratamiento autorizados. Este condicionante deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de Ejecución o documento similar.

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.

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

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

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

Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentaciones y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

##### - Condiciones estéticas:

La elección de materiales y la composición arquitectónica se realizarán, en la medida de lo posible, de modo que enriquezcan el espacio y la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

Se evitará el empleo de cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y, preferentemente, mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

Para las estaciones de servicio, al estar incluida dentro del Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a las determinaciones del dicho Real Decreto, en especial el artículo 3.1 que estipula la obligación del promotor de la actividad de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que se desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo II y dentro del período habilitado para ello por la Consejería de Medio Ambiente (dicho período es de dos años desde el comienzo de la actividad).

- Condiciones al respecto de la calidad, higiene y dotación de los edificios:

Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

En aquellos edificios o instalaciones, en que sea posible, se procurará la dotación de energía eléctrica mediante el empleo de paneles solares fotovoltaicos de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales de fácil integración.

Las instalaciones de calefacción procurarán en la medida de lo posible, en que el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (energía solar térmica, biomasa).

Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

- Condiciones de las infraestructuras y los aparcamientos:

Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

En los proyectos se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

En cuanto a la dotación de agua y el saneamiento:

Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.

Todas las actividades que viertan al alcantarillado (en caso de existir una estación de servicio u otras potencialmente contaminantes) lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos y respeten los parámetros establecidos por el Organismo competente.

Dichas actividades tendrán la obligación de colocar una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para permitir la toma de muestras. Este hecho debe quedar plasmado en el planeamiento de desarrollo pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono terciario.

El Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de vertidos, si es que no la posee, en la que se regulen los vertidos a la red general de las distintas empresas, estableciendo parámetros, fijando los posibles tratamientos y/o limitaciones a los residuos líquidos generados durante sus actividades. Su contenido estará de acuerdo a las determinaciones actuales del Organismo de Cuenca y tendrá que entrar en vigor con anterioridad a la entrada en funcionamiento del polígono terciario.

Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros (como puede ser el caso de la gasolinera proyectada) quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

No se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento del municipio.

- Condiciones de las zonas verdes:

Las parcelas que se ubiquen en el frente de carretera, plantarán en la entrada setos con especies arbustivas y arbóreas de rápido crecimiento, preferiblemente autóctonas, al menos en un 50% de ajardinamiento.

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

Como criterios generales en el diseño de las zonas verdes, se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

Recomendaciones durante la construcción del polígono:

Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.

Programar las operaciones para minimizar el tiempo de desprotección y por consiguiente pérdida de suelo.

Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, Ayuntamiento, etc.).

Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos.

Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.

Mantener los vehículos y demás maquinaria en buen grado de rendimiento.

Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.

Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento.

Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines.

Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acopiará para su utilización posterior.

Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.

Riesgo sistemático para control del polvo.

Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento.

Evitar la circulación rodada sobre la subbase.

Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.

- Condiciones de urbanización:

Se aplicará de la Ley de Protección Ambiental: «Toda actividad incluida en cualquier Anexo de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, deberá contar con las autorizaciones necesarias y someterse a los procedimientos de prevención ambiental previstos en dicha Ley y en sus Reglamentos».

Asimismo deberá realizarse con carácter previo a cualquier actuación sometida al trámite anterior, un estudio de las posibles repercusiones de la actividad sobre el acuífero «Mancha Real-Pegalajar» en el que se incluyan las medidas protectoras y correctoras necesarias, se incluye un avance en el art. 22.2.1.1 de «Medidas para la protección de los recursos hídricos».

En caso de implantación de actividades incluidas en el Anexo tercero de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

El Ayuntamiento promoverá que las actividades que se implanten en el polígono terciario adopten, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

Uso de combustibles de bajo poder contaminante (biodiesel, hidrógeno, gas, gasolinas libres de plomo, etc.).

Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

Uso de tecnología poco contaminante. Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

En todos los proyectos de urbanización se incorporará un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico que deberá ser aprobado previamente por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, en la que se determinará, la época, especies, densidades y cuidados necesarios, para que las plantaciones pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

- Condiciones en la fase de funcionamiento:

Toda actividad que se implante en el Polígono Terciario tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de

prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el polígono, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular de aplicación.

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.

La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

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.

Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.

Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Las empresas que generen residuos peligrosos, deberán someterse a lo estipulado en las siguientes disposiciones:

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Real Decreto 883/1998, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el R.D. 833/1988.

Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados.

Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Real Decreto 1481/01, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero.

Los residuos procedentes de envases, deben gestionarse de acuerdo con la Ley 11/97, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Reglamento que la desarrolla, R.D. 782/1998, de 30 de abril.

Artículo 22. Condiciones Ambientales del Planeamiento, prescripciones de corrección, control y desarrollo Ambiental del planeamiento.

22.0. Medidas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales negativos.

Una vez analizadas las principales repercusiones ambientales que se derivan de la modificación puntual, se exponen en este apartado los criterios de integración ambiental así como las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que deben ser incorporadas al mismo con objeto de minimizar la afección ambiental.

La idea global que subyace a todas las directrices y criterios que se incluyen en este apartado es la de integración ambiental, plan y entorno deben entenderse como partes de un sistema armónico y funcional.

Los criterios y medidas se harán operativos a través de los proyectos que desarrollen la modificación, para lo que de-



berán ser incorporados al documento de aprobación definitiva y luego a los diferentes proyectos que lo desarrollen.

22.1. Criterios para la integración ambiental de la modificación.

En este apartado se establecen una serie de criterios con objeto de que los proyectos que desarrollen posteriormente la modificación incorporen la sensibilidad y el compromiso ambiental.

22.1.1. Principios de carácter general.

Los proyectos que lo desarrollen han de cumplir requisitos de coherencia con el entorno según las siguientes facetas principales:

- Coherencia ecológica, es decir, con el clima, la biocenosis y los ecosistemas.

- Coherencia paisajística, particularmente visual, en términos de formas, materiales, colores, volumen y escala.

22.1.2. Tarea previa a la ejecución de las obras en cada proyecto. Con carácter previo al comienzo de las obras, la contrata redactará un manual de instrucciones sobre buenas prácticas ambientales a observar por todos los participantes en la construcción de los diversos proyectos (construcción de los viales, de la red de saneamiento, de las zonas verdes, etc.) relativas a sus comportamientos, aptitud en relación con la circulación de vehículos, el uso de los servicios sanitarios, el cuidado en el vertido de escombros, el control de residuos, la generación de ruidos, etc. Entre otras determinaciones, el manual incluirá:

- Prácticas de control de residuos y basuras. Se mencionarán explícitamente las referentes a control de aceites usados, restos de alquitrán, latas, envolturas de materiales de construcción, tanto plásticos como de madera.

- Actuaciones prohibidas, mencionándose explícitamente los vertidos de aceites usados, de aguas de limpieza de hormigoneras y otras máquinas o enseres, de restos de obra, de escombros y, en general, de cualquier residuo o basura.

- Prácticas de conducción, velocidades máximas y obligatoriedad de circulación por los caminos estipulados en el plan de obras, en su caso, y en el replanteo.

- Establecimiento de un régimen de sanciones para quienes incumplan lo especificado en el manual.

- Divulgación del manual, que deberá ser ampliamente difundido entre todo el personal.

22.1.3. Criterios para la protección de los recursos del medio.

Cada proyecto preverá el suministro de materiales autorizados.

22.1.4. Criterios para la protección de la calidad de las aguas.

El proyecto incluirá el tratamiento de las aguas residuales que generen las obras y los terrenos afectados por ellas, así como las procedentes de las excavaciones, en caso de que las hubiera.

La localización y diseño de dichos sistemas tendrá en cuenta la posible fuente de contaminación, el tipo y cantidad de efluentes y las vías de incorporación a las aguas receptoras, así como el acceso para su limpieza y mantenimiento.

22.1.5. Tratamiento y gestión de residuos.

Todos los proyectos que desarrollen la modificación incluirán un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones, de tal manera que, en ningún caso, lleguen al suelo o a los cursos de agua.

Dichos proyectos se ajustarán a los requerimientos de la Ley de residuos de la Junta de Andalucía.

22.1.6. Aplicación de la Ley de Protección Ambiental.

Los proyectos que así prevea la ley, quedan sometidos a la aplicación de los procedimientos ambientales correspondientes.

22.1.7. Criterios para la integración paisajística.

En todos los tratamientos del terreno se buscará la coherencia por armonía con el paisaje en cada lugar, adecuando,

a las características de la zona, las nuevas construcciones de uso industrial, en términos de altura, diseño, materiales utilizados en fachadas y cubierta, la inclinación de esta última, y el color de cubierta y fachada.

22.2. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

Prevenir el impacto ambiental significa introducir medidas protectoras, correctoras o compensatorias, con el fin de:

- Evitar, disminuir, modificar, curar o compensar el efecto del proyecto en el medio ambiente.

- Aprovechar mejor las oportunidades que brinda el medio para el mejor éxito del proyecto, de acuerdo con el principio de integración ambiental.

Las medidas correctoras se orientan a la eliminación, reducción o modificación de la alteración producida sobre un factor ambiental y puedan operar sobre las causas o acciones de la modificación, modificando aquellos aspectos más impactantes.

Las medidas compensatorias se refieren a los impactos inevitables los cuales no admiten una corrección pero sí una compensación mediante otros efectos de signo positivo. Estos pueden ser de la misma naturaleza que el impacto que se compensa, por ejemplo plantar en otro lugar las especies vegetales destruidas, o completamente distintos.

Especial relevancia tiene la posible repercusión del uso de Estación de Servicio sobre el Acuífero UH.05-19, no obstante como se observa en el plano de Información 1.3 (Ubicación respecto del Acuífero de Mancha Real) se observa que esta actuación se ubica fuera de sus límites y sobre una capa perimetral al acuífero e impermeable, formada por materiales margosos, que dificultaría que cualquier fuga drenase hacia el acuífero.

22.2.1. Medidas protectoras.

22.2.1.1. Medidas para la protección de los recursos hídricos.

Medida protectora núm. 0. Protección de la red hidrológica del municipio –acuífero de Mancha Real.

Efecto que protege: En el caso de Estaciones de Servicio los riesgos de contaminación de agua pueden ser causados por el sistema de almacenamiento y distribución subterráneos, o por fugas y derrames en distintos puntos superficiales como pueden ser las bocas de carga o los surtidores. Los cuerpos receptores de las fugas de estos hidrocarburos pueden ser los suelos hasta las napas o si existen en el área de influencia recursos superficiales la contaminación puede llegar a los mismos por vía superficial o subterránea.

Objetivo Asegurar que no se producirá fuga de combustibles y su posible drenaje al acuífero.

Descripción de la medida/aspectos que comprende:

Como medidas preventivas de contaminación de suelos y agua subterránea las nuevas tecnologías proveen para las estaciones de servicio:

- tanques de doble pared con control permanente de pérdidas;

- controles diarios de volúmenes en los surtidores con telemedición;

- pozos de monitoreo para control de la calidad de la napá;

- pruebas de hermeticidad del sistema en la etapa constructiva y a partir del quinto año de funcionamiento;

- válvulas de sobrellenado en bocas de carga herméticas;

- sistema de captación de efluentes con hidrocarburos y barros de lavadero.

Como medidas de monitoreo del sistema se deben realizar:

- controles diarios de volúmenes en los surtidores y tanques;

- controles diarios del estado del sistema previo a la puesta en marcha del compresor realizado por los operadores del sistema.

- controles periódicos registrados realizados por el responsable técnico de la ES.

- capacitación a los operarios para prevenir accidentes o para actuar en caso de que ocurra algún incidente de contaminación o riesgo.

- Pozos de monitoreo a la napa freática. Se deberá realizar un programa de monitoreo periódico (1 vez por año) del estado de la napa y comparar los resultados con los datos de base que analizaron previo al funcionamiento de la actividad. La cantidad y profundidad de los pozos así como su ubicación son específicos en función del diseño de la ES, de las características propias del sector, y las dimensiones y disposición de los fosos que contienen los tanques subterráneos.

Medida protectora núm. 1 –protección de la red hidrológica del municipio.

Efecto que protege: Ocupación de cauces.

Objetivo: Asegurar adecuado funcionamiento de la red hidrográfica del municipio.

Descripción de la medida/aspectos que comprende: No afecta.

Medida protectora núm. 2 –garantizar la depuración de las aguas residuales generadas por los nuevos desarrollos contemplados.

Efecto que protege: contaminación del ecosistema fluvial por vertido de aguas residuales.

Objetivo garantizar la calidad de las aguas y garantizar el buen funcionamiento del sistema de bombeo de aguas residuales-pluviales.

Descripción de la medida/aspectos que comprende: Previa a la concesión de licencias de urbanización el ayuntamiento deberá exigir al promotor: Justificación de que la depuración y los tratamientos proyectados son capaces de absorber los volúmenes de aguas residuales que se estiman se van a generar y control del buen funcionamiento. En su caso, planteamiento de alternativas que garanticen la depuración de dichas aguas (depuración propia, etc.).

Se definen los parámetros para el buen funcionamiento del sistema de bombeo en el apartado 4J de la memoria descriptiva, que en resumen son los siguientes:

- Cámara de bombeo con tres bombas en funcionamiento todo-nada, cada bomba contará con una válvula de bola y otra de mariposa, se dispone un recinto para las rejillas de sólidos y dos contenedores y de otro para el grupo electrógeno en caso de fallo del suministro eléctrico.

Medida protectora núm. 3 –garantías de abastecimiento de agua.

Efecto que protege: Incremento en el consumo de agua. Riesgo de sobreexplotación del recurso.

Objetivo Garantizar que el promotor de los desarrollos urbanísticos es capaz de asegurar el abastecimiento de agua en los desarrollos incluso en los períodos más desfavorables.

Descripción de la medida/aspectos que comprende: El Ayuntamiento de Mancha Real previa a la autorización de la licencia para iniciar los procesos de urbanización debe requerir a la entidad promotora: - Análisis genérico de la demanda hídrica en el sector. - Justificación de la procedencia del agua. - Informe de la entidad encargada de abastecer agua al municipio en el que se confirme que las demandas de agua previstas pueden ser satisfechas.

Medida protectora núm. 4 –ahorro de agua potable.

Efecto que protege: incremento en el consumo de agua. riesgo de sobreexplotación del recurso.

Objetivo minimizar el consumo de agua potable.

Descripción de la medida/aspectos que comprende: El Proyecto de Urbanización y posteriores edificaciones incluirá las medidas tendentes al ahorro de agua. Entre ellas, y a

modo de ejemplo, se destacan las siguientes: - En proyectos de urbanización: Contadores individuales de agua para viviendas y locales. - La grifería de las nuevas construcciones debe incorporar elementos que faciliten el ahorro de agua como: perlizadores (mezclan el agua con aire - ahorran hasta un 50% de agua), temporizadores (cierre automático), reguladores de flujo, etc. - Las cisternas deben incorporar sistemas de ahorro como: doble descarga (2 pulsadores para accionar la descarga), limitadores de descarga (tirador único que interrumpe la salida de agua al accionarlo por segunda vez), contrapesos (mecanismos que se acoplan a la válvula cerrándola al soltar el pulsador o tirador), interruptores de descarga (primera pulsación inicia la descarga, segunda pulsación interrumpe la descarga), etc. - En las zonas verdes: - Las zonas verdes previstas deberán vegetarse con especies autóctonas y austeras en el consumo de agua. Se utilizarán, en caso de ser necesarios, sistemas de riego eficientes: riego por sistema de goteo o sistema de microaspiración. En las zonas de pradera se utilizarán aspersores de corto alcance y en las zonas de arbustivas y arboladas riego por goteo. - Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo. - Se adaptarán relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores, para que puedan operar durante la noche (cuando la evaporación de agua es mínima) y pararse automáticamente. - Se prohibirá regar en horarios de alta incidencia solar (entre las 12 y 17 horas del día). - Revisión periódica de las instalaciones hidráulicas para el control de fugas.

22.2.1.2. Medidas en materia de calidad del aire y emisiones.

Medida protectora núm. 5 –control de las emisiones industriales.

Efecto que protege: Riesgo de contaminación atmosférica.

Objetivo Minimizar las emisiones Industriales.

Descripción de la medida/aspectos que comprende: Las emisiones en los sistemas de calefacción que se implanten, funcionarán preferentemente con sistemas de combustión de biomasa, gas natural o gasóleo, por su mayor rendimiento energético y menores emisiones a la atmósfera. Las cocinas y similares se construirán garantizando la adecuada dispersión de gases para evitar concentración de contaminantes a nivel de suelo, además de producción de olores en el área. Ninguna chimenea debería ventear sus gases a una cota menor de la de la cumbre del tejado de cualquier edificación situada en un radio inferior a 3 veces la altura de la cumbre de la nave de descarga.

22.2.1.3. Medidas para la protección de la contaminación acústica.

Medida protectora núm. 6 –control de la contaminación acústica.

Efecto que protege: riesgo de contaminación acústica.

Objetivo prevenir y mejorar la salud y el bienestar de los ciudadanos contra los efectos nocivos de la contaminación acústica.

Descripción de la medida/aspectos que comprende a aplicación ley y reglamentos.

22.2.1.4. Medidas para la protección del cielo nocturno y la eficiencia energética del alumbrado exterior.

Medida protectora núm. 7 –protección del cielo nocturno y eficiencia energética del alumbrado público.

Efecto que protege: incremento de los consumos energéticos y riesgo de contaminación lumínica.

Objetivo evitar la contaminación lumínica. Evitar la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos de iluminación para no producir daños a la fauna y reducir el gasto y costo energético.

Descripción de la medida/aspectos que comprende: El alumbrado público de calles y el general de los nuevos desa-

rollos previstos debe incorporar las siguientes medidas: - Instalar focos de emisión de luz cuyos rayos no sobrepasen la horizontal y dirigidas únicamente hacia donde sea necesario. Se evitará por tanto, en todo los casos, el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo, lo que se consigue usando luminarias orientadas en paralelo al horizonte, con bombillas correctamente apantalladas y eficientes, de la potencia necesaria para alumbrar el suelo según con los criterios de seguridad, pero no más. Además se debe utilizar una óptica que cree conos de luz tan agudos como sea posible para evitar la dispersión de la luz. - Se utilizarán lámparas de descarga frente a las lámparas incandescentes por sus mejores prestaciones y mayor ahorro energético y económico. Se recomienda el uso de lámparas de sodio a baja presión porque no utilizan metales pesados y consumen menos. - Se evitará la utilización de las lámparas de mercurio porque son especialmente agresivas para muchas especies animales, especialmente los invertebrados que son la base alimentaria de otros animales superiores. - Se optará por luz roja en lugar de azul o blanca puesto que la franja del rojo es casi invisible para la mayoría de organismos. - Se establecerá un horario de uso del alumbrado. Apagar o disminuir su intensidad cuando no sea necesario (horario nocturno).

#### 22.2.1.5. Medidas para la protección de la radiación.

Medida protectora núm. 8 –requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Efecto que protege: riesgo de contaminación electromagnética.

Objetivo evitar la contaminación electromagnética.

Descripción de la medida/aspectos que comprende: Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurren por pasillos eléctricos ya definidos en otros planes. Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente. Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

#### 22.2.1.6 Medidas para minimizar la afección al arbolado.

Medida protectora núm. 9 –integrar en el diseño el máximo número de árboles posible.

Efecto que protege: Desbroce y despeje de vegetación durante las obras de urbanización: Alteración del paisaje natural de la zona, unidades paisajísticas y potencial de vistas, por los nuevos desarrollos previstos.

Objetivo integrar en el diseño de los Sectores de Suelo Urbanizable el máximo número de ejemplares arbóreos posibles.

Descripción de la medida/aspectos que comprende EL diseño del sistema viario y de las parcelas de urbanización debe realizarse teniendo en cuenta los elementos arbóreos, valorando su afección y optando por la solución menos impactante, intentando preservar los ejemplares más notables incorporándolos al diseño (bien como arbolado de sombra de los viales, bien manteniendo ejemplares dentro de las parcelas a urbanizar si estas lo permiten –ejemplo: urbanización en parcela grande–), contribuyendo así a la mejora paisajística

del resultado. Figura.Diseño que integra el seto natural como arbolado de sombra de la calle o vial.

Medida protectora núm. 10 –trasplante del arbolado que no pueda ser integrado en el diseño.

Efecto que protege: desbroce y despeje de vegetación durante las obras de urbanización y alteración del paisaje natural de la zona, unidades paisajísticas y potencial de vistas, por los nuevos desarrollos previstos.

Objetivo trasplantar a otras zonas aquellos ejemplares que no puedan ser integrados en el diseño, siempre que las características de los ejemplares así lo permitan.

Descripción de la medida/aspectos que comprende, al tratarse de una zona de olivar, no se contempla.

#### 22.2.1.7. Medidas para minimizar la afección a la fauna.

Medida protectora núm. 11 –preservar de molestias a la fauna de la zona.

Efecto que protege: transformación y ocupación de hábitats por la urbanización residencial e industrial. Afección durante las obras a la fauna del entorno.

Objetivo evitar las molestias durante la reproducción de aves.

Descripción de la medida/aspectos que comprende dado los métodos agresivos de fumigación utilizados actualmente en las plantaciones de olivar, es difícil que en esta zona exista algún tipo de fauna. No se contempla. En todo caso el personal de las obras deberá estar adecuadamente informado de la presencia de la especie en la zona y de la conveniencia de minimizar su afección durante un período tan crítico como el de su reproducción.

#### 22.2.1.8. Medidas para minimizar garantizar la mínima afección al medio.

Medida protectora núm. 12 –adecuada información y formación del personal que trabaje durante las obras de urbanización sobre el valor ambiental del espacio y la necesidad de minimizar su afección al entorno.

Efecto que protege: desbroce y despeje de vegetación durante las obras de urbanización; transformación y ocupación de hábitats por la urbanización residencial e industrial. Afección durante las obras a la fauna del entorno.

Objetivo compensar y minimizar los posibles daños al entorno por desconocimiento o falta de conciencia ambiental del entorno que se trata.

Descripción de la medida/aspectos que comprende teniendo en cuenta el bajo valor ambiental de la zona no resultará necesario que se aporte una adecuada formación e información al personal que trabaje en las obras de urbanización con el objeto de minimizar la afección al espacio y las especies. No obstante si los operarios se encuentran con individuos de ciertas especies (culebras, lagartos, lagartijas, sapos, micromamíferos, pequeñas aves y nidos, etc.), se deberán facilitar su desplazamiento a otras áreas en las que no se esté interviniendo (depositarlos en fincas anejas, etc.), evitando su daño o estrés traumático.

#### 22.2.2. Medidas correctoras.

22.2.2.1. Medidas para el mantenimiento de la calidad de los suelos.

Medida correctora núm. 13 –retirada, acopio, recuperación y conservación de la tierra vegetal.

Efecto que corrige: pérdida de suelos de interés agrológico por los movimientos de tierras y los cambios en los usos del suelo.

Objetivo retirada, acopio, conservación y recuperación de tierra vegetal que permita disponer de una capa fértil de tierra para su posterior utilización en plantaciones.

Descripción de la medida/aspectos que comprende tras la fase de desbroce se debe proceder a:1) recogida de la capa

de tierra vegetal (aprox. 20 cm superficiales). La extracción de esta capa superficial ha de hacerse evitando su mezcla con otros horizontes y cuando el suelo esté seco.2) Es deseable que la tierra vegetal se reinstale inmediatamente después de su extracción pero, cuando esto no sea posible, ha de almacenarse. Para ello se apilará en montones, artesa con talud 1:1 (se recomienda no sobrepasar el 1,5 m de altura), en espacios especialmente señalados y señalizados, que deberán disponer de protección contra el viento. Además se debe evitar el paso de maquinaria así como su mezcla con materiales de escombros u otros residuos.3) Si la tierra va a permanecer acopiada por un período superior a seis meses se deberá proceder a la siembra de mezclas de especies que incluyan leguminosas fijadoras de nitrógeno, e incluso se recomienda el abonado.

#### 22.2.3. Medidas compensatorias.

22.2.3.1. Medidas para conseguir la integración paisajística de los desarrollos previstos: la integración paisajística pretende mitigar los impactos visuales significativos y, en la medida de lo posible, contribuir a la mejora de las zonas afectadas. Concretamente, desde el punto de vista del observador, las nuevas edificaciones industriales del núcleo urbano van a ser las primeras escenas que contemple el visitante a su entrada al pueblo (procedente de la A-320) por lo que deberá cuidarse la estética de las mismas.

Medida compensatoria núm. 14 –uso de materiales, colores, texturas y formas adecuadas en los desarrollos previstos.

Efecto que compensa: alteración del paisaje natural de la zona, unidades paisajísticas y potencial de vistas, por los nuevos desarrollos previstos.

Objetivo establecer criterios sobre los materiales, colores, texturas y formas a utilizar en los desarrollos industriales previstos.

Descripción de la medida/aspectos que comprende esta medida supone que los proyectos constructivos de los desarrollos industriales consideraran las siguientes cuestiones:- en las edificaciones se deberán utilizar colores que se integren en el contexto en que se enmarca la zona. - Las fachadas de los edificios ofrecerán un resultado armónico. - En grandes edificios y, por tanto, grandes superficies de fachada, se justificará la elección de los colores a emplear, por su gran impacto visual, según condicionantes paisajísticos del entorno. - Se recomienda que la altura máxima de la edificación sea de diez metros, medidos en cada punto de contacto del terreno con la edificación, desarrollándose en un máximo de dos plantas.

#### 22.2.3.2. Medidas para compensar la afección a la vegetación.

Medida compensatoria núm. 15 –compensar la eliminación de ejemplares que no puedan ser ni integrados en el diseño ni transplantados.

Efecto que compensa: desbroce y despeje de vegetación durante las obras de urbanización: alteración del paisaje natural de la zona, unidades paisajísticas y potencial de vistas, por los nuevos desarrollos previstos.

Objetivo compensar la eliminación de aquellos ejemplares arbóreos que no puedan ser integrados en el diseño ni transplantados a otras zonas del municipio.

Descripción de la medida/aspectos que comprende esta medida supone la valoración económica de los pies que deban ser irremediablemente apeados dado que no es nuestro caso, no se aplicará.

#### 22.2.3.3. Medidas para compensar la afección a la fauna.

Medida compensatoria núm. 16 –instalar torres o nidos artificiales en los nuevos desarrollos para fomentar la llegada de nuevas parejas a la zona.

Efecto que protege: transformación y ocupación de hábitats por la urbanización residencial e industrial. Afección durante las obras a la fauna del entorno.

Objetivo compensar la pérdida de hábitat para esta especie por la ocupación que se lleva a cabo con la urbanización con la instalación de nuevos nidos que fomenten la llegada de otras parejas a la zona.

Descripción de la medida/aspectos que comprende No aplicable en nuestro caso.

#### 22.3. Supervisión y control.

##### 22.3.1 Consideraciones previas.

La supervisión y control se hacen necesarios puesto que, a pesar de haber definido con precisión los problemas ambientales asociados al desarrollo de la modificación, no se puede obviar la incertidumbre inherente a todo análisis predictivo y al conjunto de las relaciones de las actividades planificadas con el medio. Por ello, es necesario plantear una serie de medidas de control de las incidencias previstas y de aquellas nuevas que puedan surgir.

En este sentido, las medidas de supervisión y vigilancia deben entenderse como el conjunto de criterios de carácter técnico que, en función de la predicción realizada sobre los efectos ambientales, permite a la Administración realizar un seguimiento eficaz y sistemático tanto del cumplimiento de lo estipulado, como de aquellas otras alteraciones de difícil previsión que pudieran aparecer en las distintas fases de desarrollo.

Las medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental persiguen los siguientes objetivos básicos:

- El efectivo cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- El control de los impactos de difícil estimación en el momento de la redacción del Estudio Ambiental.
- El seguimiento de los impactos más importantes de acuerdo con la valoración efectuada en el Estudio Ambiental.

Esto se consigue a través del seguimiento de unos indicadores que reflejan el estado del factor ambiental afectado por la modificación y bajo cuyos límites se puede estimar el éxito o fracaso de las medidas previstas para proteger, corregir o compensar el daño ambiental. En caso de observar la poca efectividad de alguna de estas medidas se podrán establecer o no medidas correctoras de carácter complementario.

##### 22.3.2. Seguimiento y control de las medidas protectoras.

Bajo este epígrafe se describe el seguimiento a realizar de las medidas protectoras. En la mayor parte de los casos, dado que se esta evaluando una modificación puntual, este seguimiento se limita a constatar si en los documentos del Plan de Ordenación o en los documentos de los planes y proyectos que lo desarrollan se incluyen las medidas propuestas, el indicador, en este caso es la presencia/ausencia de estas medidas. La vigilancia queda entonces como se expone a continuación:

Medida protectora núm. 0 –protección de la red hidrológica del municipio– acuífero de Mancha Real.

Antes de la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo de planeamiento se comprobará que éste ha incluido las medidas propuestas sobre control de las aguas (incluir arquetas de toma de muestras y al menos un pozo de monitoreo). Se constatará también en los diferentes proyectos de actividad o edificación de estación de servicio, previa a la emisión de las licencias de obra.

Medida protectora núm. 1 –protección de la red hidrológica del municipio.

- Antes de la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo de planeamiento se comprobará que ésta cumple con lo dispuesto en la ley de aguas.



Medida protectora núm. 2 –garantizar la depuración de las aguas residuales generadas por los nuevos desarrollos contemplados.

- Antes de la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo de planeamiento se comprobará que éste ha incluido las medidas propuesta sobre depuración de las aguas. Se constatará también en los diferentes proyectos de urbanización previa a la emisión de las licencias de obra.

Control de la medida protectora núm. 3 –garantías de abastecimiento de agua.

- Antes de la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo de planeamiento se comprobará que éstos han incluido la medida propuesta sobre garantías de abastecimiento de agua.

- Se constatará también en los diferentes proyectos de urbanización previa a la emisión de las licencias de obra.

Control de la medida protectora núm. 4 –ahorro de agua potable.

- Antes de la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo de planeamiento se comprobará que éste ha incluido la obligatoriedad de que incluyan las medidas propuestas tendentes al ahorro de agua potable. Así se constatará también en los diferentes proyectos de urbanización previa a la emisión de las licencias de obra.

Control de las medidas protectoras núm. 5 –control de las emisiones industriales.

- Antes de la aprobación definitiva se comprobará que el mismo contemple las especificaciones señaladas en estas medidas.

Control de la medida protectora núm. 6 –control de la contaminación acústica.

- Antes de la aprobación definitiva se comprobará que éste contempla la obligatoriedad de elaborar una ordenanza municipal sobre normas de protección acústica en los términos señalados.

Control de la medida protectora núm. 7 –protección del cielo nocturno.

- Previa a la aprobación definitiva se deberá comprobar que éste ha incluido las medidas propuestas para la protección del cielo nocturno. El ayuntamiento antes de autorizar los proyectos constructivos deberá asegurarse que éstos incluyen las condiciones impuestas en la medida en lo que al alumbrado exterior se refiere, no pudiendo autorizar los proyectos que contravengan esta medida.

Medida protectora núm. 8 –actuaciones urbanísticas e infraestructuras eléctricas.

- Previa a la aprobación definitiva se deberá comprobar que éste ha incluido la medida propuesta. El ayuntamiento antes de autorizar los proyectos constructivos deberá asegurarse que el diseño de urbanización ha teniendo en cuenta la integración de los elementos arbóreos.

Medida protectora núm. 9 –integrar en el diseño el máximo número de árboles posible.

- El ayuntamiento antes de autorizar los proyectos constructivos deberá asegurarse que el diseño de urbanización ha teniendo en cuenta la integración de los elementos arbóreos.

Medida protectora núm. 10 –trasplante del arbolado que no pueda ser integrado en el diseño.

- Previa a la aprobación definitiva se deberá comprobar que éste ha incluido la medida para el trasplante de los ejemplares que no puedan ser integrados en el diseño. El ayuntamiento antes de autorizar los proyectos constructivos deberá asegurarse que se ha analizado la posibilidad de llevar a cabo el trasplante de los ejemplares arbóreos en los términos que establece la medida.

Medida protectora núm. 11 –preservar de molestias a la fauna.

- El ayuntamiento antes de autorizar los proyectos constructivos deberá asegurarse que se ajustan a los requerimientos expuestos en la medida.

Medida protectora núm. 12 –adecuada información y formación del personal que trabaje durante las obras de urbanización sobre el valor ambiental del espacio y la necesidad de minimizar su afección al entorno.

- El ayuntamiento antes de autorizar los proyectos constructivos deberá comprobar la formación e información al personal que trabaje en las obras de urbanización.

22.3.3. Seguimiento y control de las medidas correctoras  
Bajo este epígrafe se describe el seguimiento a realizar de las medidas correctoras:

Control de la medida correctora núm. 13 –retirada, acopio, recuperación y conservación de la tierra vegetal.

- El ayuntamiento antes de autorizar los proyectos constructivos deberá comprobar que se ha presupuestado la retirada y conservación de la tierra vegetal.

22.3.4. Seguimiento y control de las medidas compensatorias.

Bajo este epígrafe se describe el seguimiento a realizar de las medidas compensatorias:

Medida compensatoria núm. 14 –uso de materiales, colores, texturas y formas adecuadas en los desarrollos industriales previstos.

- Previa a la emisión de las licencias de obra el ayuntamiento verificará, o en su caso exigirá, en los proyectos constructivos la incorporación de estas medidas.

Medida compensatoria núm. 15 –compensar la eliminación de ejemplares que no puedan ser ni integrados en el diseño ni transplantados.

- Previa a la emisión de las licencias de obra el ayuntamiento verificará, o en su caso exigirá, en los proyectos constructivos a desarrollar, si fuese necesario, la compensación de la irremediable eliminación del arbolado existente.

Medida compensatoria núm. 16 –instalar torres o nidos artificiales en los nuevos desarrollos para fomentar la llegada de nuevas parejas a la zona.

- Si fuese necesario, previa a la emisión de las licencias de obra el ayuntamiento verificará, o en su caso exigirá, en los proyectos constructivos incluyen la instalación de un nido artificial por sector.

22.3.5. Control de los impactos de difícil estimación en el momento de la redacción del Estudio de Incidencia Ambiental.

Siempre que se detecte una afección al medio no prevista o detectada en este artículo, de carácter negativo y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se enviará un informe a la Consejería de Medio Ambiente con carácter urgente aportando toda la información necesaria que permita actuar en consecuencia.

Artículo 23. Condiciones Técnicas de las Obras en relación con las Vías Públicas.

La ejecución de las obras se realizará de tal manera que no puedan impedir en ningún momento el libre tránsito de personas y vehículos por las vías y espacios públicos, salvo la autorización expresa temporal del ayuntamiento.

Asimismo no pueden suponer ningún peligro o móvil que genere cualquier tipo de servidumbre para la vía pública. Todas las obras se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Planeamiento municipal.

Todos los aspectos de las condiciones técnicas que deberán cumplir las edificaciones con respecto a las vías públicas no consideradas en estas Ordenanzas, se regularán por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 24. Acometidas a las diferentes redes.

Para acometer a las diferentes redes de infraestructura, es necesario el permiso municipal correspondiente y cumplir

en todo la Normativa dispuesta por los Servicios Municipales y de la compañía suministradora.

Los diferentes pavimentos, jardinería o demás elementos urbanos de los espacios públicos que deban ser afectados en las obras de acometida a las distintas redes o de los accesos de vehículos al interior de las manzanas, deberán ser reparados y quedar en su situación primitiva, debidamente ejecutados, con cargo a los propietarios que solicitaron la correspondiente licencia de obras.

## CAPÍTULO 2.º

### Condiciones comunes de todas las zonas

#### Artículo 25. Alcance y contenido de este Capítulo.

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones de la Ordenación Pormenorizada, referentes a:

- Sección 1. Condiciones de uso.
- Sección 2. Condiciones de edificación y volumen.
- Sección 3. Condiciones de la red viaria y aparcamiento.
- Sección 4. Condiciones estéticas y de composición.

#### Sección 1. Condiciones de uso

##### Artículo 26. Regulación de Usos.

Para la regulación de usos y condiciones generales de los mismos, se estará a lo indicado en el Título Segundo, artículos 10 a 16 de las presentes Ordenanzas, así como en la regulación de usos de la Normativa Urbanística del Planeamiento municipal.

#### Sección 2. Condiciones de Edificación y Volumen

##### Artículo 27. Superficie y límites.

La superficie y forma de cada zona y subzona figura en el cuadro de características y en los planos de ordenación.

##### Artículo 28. Superficie de Techo Edificable de una Zona o Subzona.

La superficie de techo edificable para cada Zona y Subzona es la definida en el cuadro de características.

##### Artículo 29. Tipología Edificatoria.

La tipología edificatoria global es la correspondiente a la de edificación abierta o adosada. Se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima 90%.
- Retranqueos: 3 m mínimo a la alineación de calle y 12 m mínimo a la arista exterior de la carretera A-320 aplicando la más restrictiva.
- Altura máxima 10 m.

##### Artículo 30. Criterios generales para los Espacios Libres.

El tratamiento, en cuanto a su diseño y ejecución de toda superficie de suelo no ocupada por una edificación, tiene que estar definido bien en el Proyecto de Urbanización, en caso de Varios y Espacios Libres de dominio y uso público, o bien en los Proyectos unitarios de cada uno de los proyectos individuales de edificación y urbanización.

##### Artículo 31. Tratamiento de los Espacios Libres interiores de las parcelas.

Todos los Espacios Libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado, vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos.

##### Artículo 32. Cercas y muros.

La altura máxima de las cercas opacas será de 1,20 m. Los frentes de las parcelas contarán con cercas diáfanas o podrán carecer de cerramiento cuando la funcionalidad de la implantación así lo exigiera. La altura de las cercas diáfanas será de 2,5 m, siendo opacos los primeros 1,20 m.

##### Artículo 33. Fachadas.

a) Todos los cerramientos exteriores de las edificaciones, incluso la cubierta, tendrán la misma consideración de fachada es decir, deberán responder a los mismos criterios de calidad en sus acabados sin que tengan diferencias en detrimento de la calidad de alguna de ellas, que se considere menos importante.

Se incluyen en este criterio las fachadas que aparezcan por diferencias de alturas de edificaciones medianeras.

##### Artículo 34. Elementos Mecánicos e Instalaciones.

Para todos los usos y en aquellos casos en que sea necesario colocar elementos mecánicos o instalaciones en contacto con el exterior, bien en las fachadas y/o cubiertas de los edificios y/o en los espacios exteriores privados o públicos, por necesidad de funciones que se desarrollen en las edificaciones, todos ellos deberán estar cuidadosamente integrados en el diseño y ornamentación del edificio y/o espacios exteriores, debiendo contar con el Proyecto con el que se solicite licencia detalladamente esta solución.

##### Artículo 35. Escaleras.

No se define ninguna dimensión mínima ni condición para la iluminación y ventilación de las escaleras, dejándolo a criterio y responsabilidad del autor del Proyecto, quien está obligado a cumplir en todo caso con el DB-SI.

#### Sección 3. Condiciones de Circulación y Aparcamiento

##### Artículo 36. Número de Plazas de Aparcamiento.

El número de plazas de aparcamientos exigidos para la Ordenación Pormenorizada cumple con la proporción mínima del Reglamento de Planeamiento y lo especificado en el Planeamiento general. Las plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50, en total se proyectan 66 plazas de aparcamiento público que en relación a los 6.549 m<sup>2</sup> edificables arroja 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. Un 2% se destina a plazas para minusválidos.

#### Sección 4. Condiciones Estéticas y de Composición

##### Artículo 37. Urbanización.

Toda la superficie del suelo no ocupado por la edificación, tanto en dominio público como privado, deberá ser urbanizada y ejecutada conforme al Plan de Etapas.

Los Proyectos de Urbanización y de Ejecución contendrán todos los elementos necesarios para tal fin y definirán exhaustivamente tanto las diferentes redes de infraestructuras, como la ejecución y terminación de la superficie de suelo visible, con todos sus elementos y todo lo que constituye el mobiliario urbano necesario.

##### Artículo 38. Jardinería.

Las superficies arboladas y ajardinadas definidas en los Proyectos de Urbanización y Ejecución, deberán ejecutarse y conservarse según las especificaciones definidas en los proyectos.

Se deberá procurar que la mayor parte de las superficies libres de los espacios públicos y privados no ocupados por la edificación, sean áreas ajardinadas, a excepción de la manzana de equipamientos privados (Estación de Servicio), en la que se deberá estudiar pormenorizadamente el sentido del tráfico viario.

## Artículo 39. Composición.

La composición general de las edificaciones y diseño de los espacios libres se deja libre, al criterio de los autores de los proyectos unitarios que posteriormente se realicen durante el desarrollo del Plan.

Se confía en la capacidad creativa de los arquitectos y profesionales que actúen posteriormente en el desarrollo del planeamiento y que sus aportaciones sirvan para obtener un mayor enriquecimiento en las propuestas, que den como resultado una zona de gran calidad arquitectónica y urbanística.

## CAPÍTULO 3.º

## Normas particulares de cada zona

## Artículo 40. Criterios Generales.

Se entiende por Zona el conjunto de manzanas o terrenos cuyo suelo tiene una misma calificación en función de su uso preferente.

## Artículo 41. Tipos de Zonas.

En la zona de Usos Terciarios, objeto de la Ordenación Pormenorizada que plantea el Plan de ordenación, se distinguen en base al artículo anterior las siguientes sub-zonas:

- 1. Sub-Zona de Espacios Libres Públicos.
- 2. Sub-Zona de Usos Terciarios-Comerciales
- 3. Sub-Zona de Servicios equipamientos comerciales.

Dentro del uso complementario de Infraestructuras Básicas:

- 4. Zona de Servicios.
- 5. Viario.

Sección 1. Normas Particulares para la Sub-zona 1.  
Espacios libres públicos

## Artículo 42. Area que comprende.

Comprende esta sub-zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y Determinaciones Urbanísticas Pormenorizadas correspondiente, siendo su uso el regulado por el artículo 12-a de las presentes Ordenanzas. Y grafiada en los planos como áreas de juego.

## Artículo 43. Condiciones de Edificabilidad.

A la Zona de Espacios Libres Públicos no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en Las Normas Subsidiarias de planeamiento, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer en dicha Zona cumplirán con lo marcado en los artículos 87-88 de la Normativa urbanística de planeamiento municipal, además de las edificaciones al servicio de las infraestructuras básicas (centros de transformación y depósitos de regulación).

## Artículo 44. Condiciones Particulares de la Ordenación.

El conjunto de la Zona destinada a Espacios Libres Públicos de la Ordenación Pormenorizada que se plantea tiene una superficie total de 1.258 m<sup>2</sup>. Toda la superficie se ordenará mediante el Proyecto de Urbanización que desarrolle la Ordenación Pormenorizada, debiendo estudiarse en dichos Proyectos los distintos aspectos:

- Senderos y áreas de estancia y de juegos.
- Alumbrado público y dotación de agua para riego de las áreas a ajardinar.
- Dotación de agua potable para fuentes y bebederos.
- Diferenciación de las áreas a tratar.
- Estudio pormenorizado y diversificación de especies arbóreas y arbustivas, así como del tratamiento de pradera si lo hubiere.
- Estudio y solución pormenorizada de las zonas de contactos tanto con la colindancia como con el resto de áreas de la presente Ordenación Pormenorizada.

- Estudio de soluciones de integración paisajística en el entorno.

-Edificaciones como centros de transformación o depósitos de estética integrada.

Sección 2. Normas Particulares para la zona 2.  
Sub-Zona de Usos Terciarios.

## Artículo 45. Área que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura urbana y determinaciones urbanísticas pormenorizadas correspondiente, grafiándose e identificándose en los planos de ordenación como terciario, Los usos de esta Sub-zona son los regulados por el artículo 13 de las presentes Ordenanzas.

## Artículo 46. Condiciones Particulares de Ordenación.

El conjunto de la Zona destinada a Sub-zona de usos Terciarios de la Ordenación Pormenorizada que se plantea tiene una superficie total de 3.599 m<sup>2</sup>. Las condiciones de ordenación son las siguientes:

Tipología: Edificaciones adosadas.

Altura máxima de las edificaciones: 10 m de altura máxima, no se fija altura máxima para elementos auxiliares ligados a la actividad o hitos singulares.

Ocupación máxima: 90% sobre superficie de parcela.

Vuelos: 0,80 m.

Retranqueos mínimos: 3 metros a lindero de fachada, libre en elementos auxiliares e hitos, y 12 metros mínimo a la arista exterior de la calzada (Travesía A-320).

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad total para esta sub-zona neta de 1,20 m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> suelo.

Sección 3. Normas Particulares para la Sub-zona 3.  
Equipamientos-Estación de Servicio

## Artículo 47. Área que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y determinaciones urbanísticas pormenorizadas correspondiente y destinándose a Equipamiento Comercial, y grafiándose como Equipamientos privados. Los usos de esta Sub-zona son los regulados por el artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

## Artículo 48. Condiciones particulares de ordenación.

El conjunto de la Zona destinada a Servicios de la Ordenación Pormenorizada tiene una superficie total de 2.755 m<sup>2</sup>. Las condiciones de la Subzona son las siguientes:

a) Equipamiento Comercial.

Tipología: Edificaciones aisladas o adosada a linderos.

Altura máxima de las edificaciones: 10 m, no se fija altura máxima para elementos auxiliares ligados a la actividad o hitos singulares.

Ocupación máxima: 80% de la parcela.

Retranqueos mínimos: 3 metros a lindero de fachada, libre en elementos auxiliares e hitos, y 12 metros mínimo a la arista exterior de la calzada (Travesía A-320).

Vuelos: 0,80 metros.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad total para esta sub-zona neta de 0,8094 m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> suelo.

## CAPÍTULO 4.º

## Ejecución

## Artículo 49. Ejecución de la Ordenación Pormenorizada.

1. La ejecución material de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada en la Zona se efectuará mediante Proyecto de Urbanización de los previstos en la Ley 7/2002 (art. 98 LOUA).

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establezcan.

#### Artículo 50. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Al tratarse todo el ámbito de la actuación de un terreno cuya propiedad es privada y de un único propietario, las facultades y derechos del propietario en el área se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

#### Artículo 51. Obligaciones y cargas del propietario.

1. El propietario de la actuación está obligado a:

a) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

b) Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el número anterior y las generales del territorio.

c) Ejecución del equipamiento de ocio recreativo, las dotaciones complementarias para los servicios de los usuarios, así como la de las zonas ajardinadas públicas, todo conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico.

d) Solicitar la preceptiva licencia municipal para acometer las obras de edificación en el plazo que se estipule, contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo urbanístico.

e) Comenzar la ejecución de las obras de las instalaciones y edificaciones dentro de los doce meses siguientes a la obtención de la preceptiva licencia de obras.

f) Construir las instalaciones de conformidad con el proyecto definitivo que haya sido objeto del otorgamiento de licencia, en los plazos que determine esta última en concordancia con lo fijado en el planeamiento y mantener las obras ejecutadas hasta su recepción por los organismos correspondientes.

g) Ceder el 10% del Aprovechamiento del sector.

### CAPÍTULO 5.º

#### Conservación de la urbanización del área y medios económicos

Artículo 52. La conservación de la urbanización y de las instalaciones.

El promotor de la actuación urbanística está obligado a la conservación de las obras de infraestructuras propias de la actuación, así como al mantenimiento de las zonas verdes y demás equipamientos e instalaciones. El deber de conservación integrará la obligación de mantener en perfecto estado de funcionamiento, seguridad y entretenimiento todas las instalaciones ubicadas sobre los terrenos.

Artículo 53. Facultades del promotor respecto de la conservación.

El promotor podrá realizar las obras de mantenimiento y mejora técnica que en cada momento sean precisas o vengan impuestas por normas de carácter general, debiendo obtener para ello las licencias administrativas y autorizaciones precisas.

Artículo 54. Comienzo de la responsabilidad de la Conservación.

El promotor se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, de manera simultánea a la recepción provisional de las mismas por el Ayuntamiento, o en su defecto, transcurrido el plazo de cuatro meses prorrogables a seis a que hace referencia la LOUA 7/2002 (art. 153.5).

#### Artículo 55. Viabilidad técnica y económica.

Al ser un único propietario, la actuación se realizará en dos fases y de forma inmediata, Siendo técnicamente viable

por todas las exposiciones realizadas, La viabilidad económica se fundamenta en la necesidad de ampliación y realización de nuevas inversiones por parte de la empresa Matías Cobo Romero, S.A., además de su acreditada solvencia.

El promotor de este suelo, cuenta para el desarrollo de las obras de urbanización correspondientes con los medios económicos suficientes, estimándose que es prueba evidente y suficiente de la solvencia financiera del promotor para realizar las obras de urbanización.

### CAPÍTULO 6.º

#### Plan de Etapas

Artículo 56. Definición y contenido de las etapas.

La presente ordenación pormenorizada establece su desarrollo en una única unidad de ejecución, estimándose una duración de año y medio, si bien se puede prolongar, pero siempre dentro de las previsiones establecidas por la ordenación urbanística, y justificándose, dado el ámbito de la ordenación.

El inicio de la ejecución de las obras de urbanización, debe realizarse después de que el proyecto de urbanización sea preceptivamente aprobado de forma definitiva.

La ejecución de las obras de Urbanización correspondientes, incluirá también la ejecución de las obras necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas resultantes; si bien en caso de solicitarse licencias de obras de edificación, será necesario garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras necesarias.

De conformidad con el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento se establece un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización coherentes con las determinaciones de esta ordenación y especialmente, con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Se establece una sola etapa con dos fases: 1.ª Fase. Comprende las obras de urbanización consistentes en la ejecución del servicio de abastecimiento de agua, alcantarillado y viales sin conglomerado asfáltico ni pavimento del acerado, expresados en planos.

2.ª Fase. Comprende las obras de urbanización consistentes en la ejecución del resto de instalaciones o infraestructuras, la terminación de las calzadas y acerados y se concluirá con la urbanización y plantación de las zonas verdes.

La duración prevista para las obras de urbanización de la primera fase es de seis meses, mientras que para la segunda se prevé una duración de doce meses.

### CAPÍTULO 7.º

#### Estudio Económico-Financiero

Artículo 57. Objeto.

El objeto del presente estudio Económico-financiero es evaluar los costos de urbanización del sector de forma global y analizar la cadena de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias para, en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Para ello evaluamos en primer lugar el coste de ejecución de los viales, así como el de implantación de servicios urbanísticos y de ajardinamiento de áreas de juego y zonas verdes, para posteriormente determinar los costes según parámetros unitarios, sin perjuicio, de que posteriormente se realice una evaluación más detallada en el correspondiente proyecto de Urbanización. Finalmente analizaremos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento, para obtener la relación entre ambos parámetros.



## Artículo 58. Presupuesto Global de Ejecución.

Los costes totales previstos de urbanización para el sector ordenado, resultan ser los siguientes:

ZONA	SUPERFICIE	COSTE UNIT.	PRESUPUESTO
ÁREA DE JUEGOS	1.708	60 €/m <sup>2</sup>	102.480 €
VIARIO	2.706	88 €/m <sup>2</sup>	238.128 €
TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL			340.608 €

## Artículo 59. Costes unitarios.

Los parámetros de costes unitarios resultantes aplicados anteriormente, tomando como referencia los módulos del Colegio de arquitectos de Jaén del año 2008, son los referidos.

M <sup>2</sup> Urbanización de viales	88,00 €/m <sup>2</sup>
M <sup>2</sup> Áreas de juego y recreo	60,00 €/m <sup>2</sup>

El presupuesto estimado obtenido anteriormente, se prevé pueda ser desglosado por capítulos de obra, según la siguiente estimación porcentual:

CAPITULOS DE OBRA	PORCENTAJE %	PRESUPUESTO €
Movimiento de tierras	5	17.030
Red viaria	30	102.182
Electrificación alumbrado	17	57.903
Abastecimiento agua	10	34.060
Saneamiento	15	51.091
Otras instalaciones	10	34.060
Zonas verdes	13	44.283
TOTAL	100	340.608

## Artículo 60. Repercusiones.

Evaluamos a continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución material estimado anteriormente, lo que dará una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión.

- repercusión sobre m<sup>2</sup> de suelo bruto del sector.  
340.608 €/ 10.908 m<sup>2</sup> = 31,22 €/m<sup>2</sup> suelo bruto
- repercusión sobre m<sup>2</sup> de suelo edificable.  
340.608 €/ 6.354 m<sup>2</sup> = 53,60 €/m<sup>2</sup> Solar

Por otro lado, otros gastos serían:

OTROS GASTOS	18.000 €
Topografía y estudios geotécnicos	2.000 €
Modificación puntual	5.000 €
Proyecto de urbanización y dirección de las obras	6.000 €
Proyecto de reparcelación	2.000 €
Registro y notaría y gastos de gestión	3.000 €

Coste total de la urbanización:

Costo total urbanización incluidos otros gastos referidos a la gestión y elaboración de proyectos y documentos urbanísticos	358.608 €
---	-----------

Superficies edificables:

Total Plan	6.549 m <sup>2</sup> (t)
A ceder al ayuntamiento libre de cargas de urbanización (10% del total)	655 m <sup>2</sup> (t)
Superficie edificable patrimonializable (90% del total)	5.894 m <sup>2</sup> (t)

Repercusión de la urbanización:

Repercusión de la urbanización

por unidad de superficie edificable patrimonializable 358.608 €/5.894 m<sup>2</sup> = 60,84 €/m<sup>2</sup>(t)

La repercusión se ha calculado sobre la unidad de superficie edificable y no sobre la unidad de parcela privada dada la falta de homogeneidad en la capacidad edificatoria de las parcelas resultantes de la ordenación.

La repercusión de la urbanización incluida gestión del plan y elaboración de documentos resulta una cifra asimilable para una promoción inmobiliaria de estas características.

Jaén, 16 de febrero de 2010.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

*RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2010, 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 la Modificación del PGOU de Linares (Jaén).*

Expte.: 10- 152 -09.

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 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10- 152 -09, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU, de Linares (Jaén).

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

Resolución de 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-152-09, por el que se Aprueba Definitivamente, la Modificación del PGOU (art. 175) de Linares (Jaén).

La Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 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, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la modificación del PGOU de Linares (art. 175), así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Linares, de conformidad con los siguientes:

## ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Linares, 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 11 de junio de 2009, 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 presentándose alegación alguna.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación