

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 25 de febrero de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, de publicación la de Resolución de 19 de septiembre de 2015, relativa a la subsanación, inscripción y publicación de la modificación núm. 1 del término municipal de Cala.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución sobre Subsanación, Inscripción y Publicación de fecha 16 de septiembre de 2015 relativa a la Modificación núm. 1 del PGOU del término municipal de Cala. Expediente CP- 165/2011.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 30 de septiembre de 2015 y con el número de registro 6.620, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

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

Resolución de fecha 16 de septiembre de 2015 de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, relativa a la Subsanación, Inscripción y Publicación de la Modificación núm. 1 del PGOU, del término municipal de Cala (Anexo I).

- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa. (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2015 SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALA. CP-165/2011

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre y el Decreto 304/2015, de 28 de julio.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cala tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 1 del PGOU de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La Modificación núm. 1 del PGOU de Cala fue objeto de aprobación por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 30-07-14 (publicación en BOJA núm. 176 de 10-09-14), supeditando en su caso su registro y publicación a la subsanación de la deficiencias en los términos expuesto en la Resolución, donde se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicompreensivo donde se refundiera los documentos elaborados en la tramitación del Plan General, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal.

Tercero. El 19 de mayo, 19 de junio y 21 de julio de 2015, dando cumplimiento a la citada Resolución, el Ayuntamiento de Cala presenta documentación complementaria en el que adjunta certificado sobre Acuerdo Plenario de fecha 28.4.15 por la que se aprueba la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 1 del PGOU de Cala según Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30.7.14. La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a los Acuerdos Plenarios de fecha 28.4.15.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Cala en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30.7.14, se emitió informe Técnico favorable de fecha 23.7.15.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con el Decreto del Presidente 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre y el Decreto 304/2015, de 28 de julio.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

R E S U E L V E

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 1 del PGOU del t.m. de Cala, conforme a Resolución de 30.7.14 de la Comisión Territorial y Ordenación del Territorio y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, con la que cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo previsto en los artículos 10.14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativo y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. La Delegada Territorial,

ANEXO II

A continuación se transcriben los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa:

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 1 DEL PLÁN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALA (HUELVA)

ÍNDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

1. Planeamiento en vigor.
2. Objetivo de la Modificación.
3. Autor del encargo y Técnico Redactor.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.
 - 2.1. Titularidad de los Terrenos.
3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
 - 3.1. Situación y límites.
 - 3.2. Medio físico.
 - 3.2.1. Topografía
 - 3.2.2. Geología
 - 3.2.3. Clima
 - 3.3. Situación Urbanística Actual de la Unidad en el PGOU.
4. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.
5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.
6. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
7. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
 - 7.1. Programación y Gestión de las Determinaciones de la Ordenación Estructural Propuesta.
 - 7.2. Coeficiente Corrector de Homogeneización de Suelos Destinados a Viviendas de Protección Oficial u otros Regímenes de Protección Pública y Suelos de Usos de Interés Social respecto a Suelos Destinados a Viviendas Libres.
8. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - A. Criterios y objetivos de la ordenación.
 - A.1. Justificación de la Ordenación del Sector.
 1. Delimitación del Ámbito de Ordenación.
 2. Aspectos Generales de la Ordenación. Descripción.
 - 2.1. Red Viaria.
 - 2.2. Áreas Residenciales.
 3. Zonificación. Asignación de Usos Pormenorizados.
 4. Ponderación Relativa a los Usos.
 5. Determinación del 10% del Aprovechamiento Medio de Cesión.
 6. Trazado y Características de la Red de Comunicaciones.
 - 6.1. Red Viaria.
 - 6.2. Aparcamientos.
 7. Características y Trazado de las Redes de Infraestructuras.
 - 7.1 Agua Potable.
 - 7.2 Alcantarillado.
 - 7.3 Energía Eléctrica.
 - 7.4 Alumbrado Público.
 - 7.5 Telefonía y Telecomunicaciones.
 8. Gestión y Ejecución.
 - 8.1 Determinación de las Unidades de Ejecución.
 - A.2. Justificación del Cumplimiento del Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.
 - B. Ordenanzas reguladoras.
 - Capítulo Primero. Disposiciones Generales.
 - Artículo 1. Ámbito Territorial.
 - Artículo 2. Vigencia Revisión y Modificación.
 - Artículo 3 Normas Generales de Urbanización.
 - Capítulo Segundo. Desarrollo y Ejecución del Plan.
 - Artículo 4. Instrumentos Complementarios de Ordenación.
 - Artículo 5. Proyectos de Parcelación.
 - Artículo 6. Urbanización e Infraestructuras Compartidas.
 - Artículo 7. Proyectos de Urbanización.
 - Artículo 8. Ejecución Material de la Urbanización y Costes de la misma.
 - Artículo 9. Control Municipal.
 - Artículo 10. Recepción y Conservación de la Urbanización.

- Capítulo Tercero. Normas Generales de los Usos.
 - Artículo 11. Calificación del Suelo. Tipos y Categorías.
 - Capítulo Cuarto. Normas Generales de Edificación.
 - Artículo 12. Normas Generales de Edificación.
 - Artículo 13. Condiciones Generales de Estética.
 - Capítulo Quinto. Normas Generales de la Urbanización.
 - Artículo 14. Criterios de Aplicación.
 - Artículo 15. Condiciones de la Urbanización.
 - Capítulo Sexto. Condiciones Particulares de Cada Zona.
 - Artículo 16. Zonas.
 - Artículo 17. Condiciones Particulares de la Zona de viviendas Adosadas.
 - Artículo 18. Condiciones Particulares de la Zona de Viviendas Pareadas.
 - Artículo 19. Condiciones Particulares de la Zona de Viviendas Aisladas.
 - Artículo 20. Condiciones Particulares de la Zona Comercial.
 - Artículo 26. Condiciones de la Zona de Viario de Ubicación Impuesta.
 - C. Plan de etapas.
 - Contenido.
 - Sistema de Actuación Elegido.
 - Instrumentos Necesarios para la Gestión.
 - Plazos de Ejecución.
 - D. Estudio económico-financiero.
 - 1. Finalidad.
 - 2. Evaluación de los Costes de Urbanización.
 - 3. Determinación del Coste de Ejecución de las Obras de Urbanización.
 - 3.1. Obras de Urbanización correspondientes a las unidades de Ejecución.
 - 3.2. Resumen de Presupuesto Total de Ejecución.
9. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN RESPECTO A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA.
10. SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- 10.1. Actuación Objeto del Análisis.
 - 10.2. El Medio.
11. VERTIDOS Y SANEAMIENTO.
12. RESIDUOS SÓLIDOS.
13. SUELO.
14. TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO.
15. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.
16. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO.
17. PATRIMONIO HISTÓRICO.
18. RUIDO
- 18.1. Medidas Protectoras y Correctoras Adicionales
 - 18.2. Programa de Control y Vigilancia Ambiental.

A N E X O S

1. Ficha Justificativa del Cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.
2. Ficha información catastral.
3. Condiciones Generales prescritas en el Anexo II del Informe Definitivo de Valoración Ambiental.
4. Condiciones Ambientales prescritas en el Anexo III del Informe Definitivo de Valoración Ambiental.
5. Estudio de Impacto Ambiental.

6. Justificación del art. 17.2 de la LOUA.
7. Justificación del art. 36.2.a.1.^a de la LOUA.
8. Informe sectoriales.
9. Incidencias acústicas.

PLANOS

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

1.1. Planeamiento en vigor.

El municipio de Cala cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana derivado de la Adaptación Parcial de las NSPM que se encuentra aprobado definitivamente. Las Normas Subsidiarias entraron en vigor el 15 de julio de 2009, fecha de publicación en el BOJA de la Toma de Conocimiento del cumplimiento de la Resolución de la CPOT de Huelva con fecha 17 de diciembre de 2004 sobre su aprobación definitiva.

1.2. Objetivo de la Modificación.

Esta Modificación se promueve a iniciativa municipal y por deseo de la corporación para incorporar, al planeamiento actual en vigor, Suelo Urbano No Consolidado Ordenado Pormenorizadamente, inexistente actualmente en el Plan General y ello con el objeto de dotar al planeamiento en vigor de suelo apto para ubicar viviendas de protección pública con el porcentaje previsto por el Plan General, pudiéndose de esta forma acoger la demanda actual existente en el municipio para estas viviendas.

1.3. Autor del Encargo y Redactor.

Por encargo del Exmo. Ayuntamiento de Cala, el Arquitecto D. Jose Ignacio Domingo Doblás, Arquitecto colegiado con el número 20.428 en el COAM, redacta el presente Texto Refundido de la Modificación nº1 redactada por el Arquitecto D. Luis Calderón Quintana, Arquitecto colegiado con el número 1298 en el COAS y con domicilio profesional en c/ Gustavo Gallardo nº1- Bajo A (41013) Sevilla. Telf.: 954 61 55 54 y con e-mail: luis.lcq@gmail.com.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.

Se caracteriza esta modificación por las operaciones que se definen a continuación:

a) Incorporar suelo en una extensión de 3.635,14 m² como suelo urbano no consolidado cambiando su actual clasificación de Suelo No Urbanizable protegido.

b) Dar una ordenación coherente a la Unidad de Ejecución SU-NCr3 colindante con los terrenos antes considerados en el apartado anterior (a).

c) Definir una nueva Unidad de Actuación delimitada como Suelo Urbano No Consolidado Ordenado Pormenorizadamente y formada con los terrenos incluidos en los anteriores apartados (a) y (b) los cuales totalizan una superficie de 10.254m², la cual deberá ser desarrollada mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización.

2.1. Titularidad de los Terrenos:

La titularidad de los terrenos que integran la Modificación propuesta e incluidos en los apartados (a) y (b) anteriores son propiedad de Quinaber Promociones, S.L., con NIF B-91.070.755 y domicilio fiscal en C/ Astronomía, 1, torre 4, 1.^a planta, módulo 8. C.P.: 41015. Sevilla.

Tlf.: 954 952 109.

E-mail: quinaber@telefonica.net.

Y está representada por: Don Bernardo Cabañero Castillo, con DNI: 74.487.965-G, y con el mismo domicilio a efectos de notificaciones.

La referencia catastral de la parcela es: 21016A00600009000, dividiéndose en dos subparcelas de referencias 21016A00600009000KP y 21016A00600009001LA. Según los datos de catastro la finca matriz tiene una superficie de 17.276 m². Se adjunta ficha catastral en el Anexo 1 de la memoria. No obstante del levantamiento topográfico de la unidad catastral antes citada, se determina una superficie real de 17.795 m².

3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Situación y límites:

Los terrenos objeto de esta modificación se encuentran situados al SE del casco urbano y tiene los siguientes límites:

Norte: Traseras de viviendas en Avda. Andalucía.

Sur: Terrenos de suelo clasificado como No Urbanizable.

Este: Terrenos de suelo clasificado como No Urbanizable y Unidad de Ejecución SU-NCr4 clasificado como Suelo Urbano No Consolidado con uso global residencial.

Oeste: Calle Córdoba y camino del Cerro. (GR-48).

3.2. Medio Físico.

3.2.1. Topografía.

El terreno se organiza en una colina con una diferencia de altura que va desde los 13 metros en su parte situada más al Norte hasta los 27 metros de altura en su zona situada más al Sur, por lo que la diferencia de cota existente en el solar es de 14 metros, lo que hace que en determinadas zonas la pendiente sea bastante pronunciada.

3.2.2. Geología.

La zona objeto de la presente Modificación se sitúa en el extremo SE de la Faja Pirítica Ibérica, situada dentro de la zona Surportuguesa que es la unidad más meridional del Macizo Ibérico (Lotze, 1945). Este a su vez constituye el afloramiento más occidental y extenso de la Cadena Orogénica Hercínica.

Los materiales en ella aflorantes pertenecen al Devónico Superior y al Carbonífero Inferior, entre ellos se intercala una serie Volcánico-sedimentaria, formada por rocas volcánicas ácidas y básicas con intercalaciones detríticas que contienen numerosos yacimientos de pirita y manganeso, constituyendo la principal provincia metalogénica de Europa. Esta serie llamada Complejo Volcánico Sedimentario. Por su orografía los terrenos tienen un buen drenaje.

3.2.3. Clima.

Temperaturas y precipitaciones.

El término municipal de Cala se localiza en una región plagada de sierras, lo que topográficamente determina zonas abruptas y montañosas, de relieve irregular, lo que presenta múltiples variables microclimáticas locales.

El término de Cala está situado dentro del dominio templado cálido subtropical. Se produce un aumento de precipitaciones y al mismo tiempo un constante descenso de temperaturas a medida que se asciende de altitud y de latitud.

La proximidad al Atlántico caracteriza climáticamente a la zona por la diferencia entre la temperatura media de las máximas y de las mínimas. El clima es mediterráneo continental templado con veranos secos y calurosos e inviernos relativamente suaves y húmedos.

La temperatura media anual oscila sobre los 17° C y los vientos dominantes son de procedencia Oeste, lo que determina el régimen de lluvias, las cuales se concentran en los meses de otoño e invierno.

El clima puede considerarse como templado, con veranos cálidos y secos e inviernos suaves.

La temperatura media del mes más cálido supera los 22° C y en ningún mes hay temperaturas medias inferiores a 6° C, por lo que el clima corresponde con el mediterráneo.

Insolación.

Por su situación gozan de un excelente asoleamiento, un tercio del año son días despejados con una media anual de 2500, horas de sol.

Vientos.

Los vientos dominantes son de procedencia Sur con rumbos (ESE, SE, SSE, S, SSW, SW, WSW), y se producen durante las estaciones lluviosas.

Existe también una alta frecuencia de calimas, siendo estas más frecuentes en invierno, debido a la mayor estabilidad del aire frío.

Humedad Relativa.

Se puede considerar una humedad relativa media que varía entre el 65% y el 70%.

Usos del Suelo.

Los terrenos son improductivos, estando sin cultivar y sin uso agropecuario y están escasamente poblados de encinas de escaso fruto y fuste poco desarrollado (12 unidades en total).

Paisaje.

Dispone de vistas abiertas, hacia el Norte y el Oeste sobre el casco urbano de Cala siendo perceptible su perfil urbano y divisarse la singularidad de sus edificios y hacia el Sur y el Oeste las vistas son de los alcornocales de Cala.

Yacimientos.

El área en que están enclavados territorialmente los terrenos incluidos en esta Modificación no se encuentran afectados por yacimientos arqueológicos.

3.3. Situación Urbanística Actual de la Unidad en el PGOU.

La situación urbanística actual de los terrenos que integran la unidad de actuación y que son objeto de esta modificación según queda definido en el PGOU es la que sigue:

Determinaciones del Planeamiento Actual:

a) Terrenos incluidos en el área grafiada en Plano I-09 como (a):

- Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable Protegido.

- Nivel de Protección: Zona de Regulación Especial – B del PNS Aracena y Picos de Aroche.

- Usos y Limitaciones:

- Regulados por los artículos 128 a 136 del P.G. y por las correspondientes al PORN y PRUG del PNS Aracena y Picos de Aroche.

- Protección del Patrimonio Histórico: La zona de actuación no está afectada según se desprende de la documentación del Plan General.

b) Terrenos incluidos en la Unidad SU-NCr3:

- Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado.

- Uso Global: Residencial.

- N° máximo de viviendas: 34.

- Edificabilidad Total: 10.016,32 m².

- Reserva de Edificabilidad para viviendas de Protección Pública (30%) = 3.004,90 m².

- Ejecución del vial prolongación de Avda. Constitución con superficie de 1.800 m².

4. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.

La operación urbanística propuesta en la presente Modificación constaría de las siguientes actuaciones:

1.º Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado Ordenado de los terrenos límites con el núcleo urbano los cuales están conectados a las infraestructuras existentes en el casco urbano y tienen una superficie de 3635,14 m² y reúnen estos terrenos las características necesarias para su clasificación como suelo urbano no consolidado.

2.º Incorporación del suelo antes definido en el punto 1) al Suelo Urbano No Consolidado del actual SU-NCr3 y definir su ordenación pormenorizada.

Estos terrenos conectados a los antes considerados en el apartado 1º mantendrán la ordenación que para ellos prevé el PG, conservando la disposición de los viales estructurantes previstos en el PG así como sus conexiones con Barriada Clara de Campoamor, Avda. Constitución y c/ Córdoba e igualmente se conservará la conexión actualmente prevista por el PGOU entre los sectores SU-NCr3 y SU-NCr4.

3.º Formar con los terrenos integrantes de los apartados anteriores 1 y 2, una nueva Unidad de Actuación a definir como SU-NCrO-3 en el Plan General de superficie 10.254 m² calificada como Suelo Urbano No Consolidado Ordenado Pormenorizadamente para su desarrollo mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

La figura de planeamiento que se adopta para la alteración de las determinaciones que actualmente tiene el planeamiento en vigor es la de la INNOVACIÓN mediante la Modificación del Plan General de Ordenación Municipal de Cala.

Se justifica por el contenido del art. 36 de la LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el que se define el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, y en la que se establece que la modificación es, por lo tanto, aquella alteración de la ordenación que no supone transformación de la estructura territorial diseñada anteriormente, no afectando a los parámetros fundamentales de la misma y que no supone una diversa zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres establecidos en el Plan.

En el caso que nos ocupa concurren cambios no sustanciales y por lo tanto la inalterabilidad del modelo urbano-territorial y en definitiva, de la Estructura General y Orgánica del Territorio del Plan General de Ordenación de Cala, lo que se justifica bajo los siguientes aspectos:

1.º La Estructura General y Orgánica que define el actual Plan General asumen perfectamente las alteraciones introducidas.

2.º Los elementos integrantes de la Estructura General y Orgánica del Territorio (Los Sistemas Generales) cumplen una funcionalidad urbana concreta y específica, la de servir de soporte estructural a los distintos ámbitos zonales de la ciudad de forma que ésta pueda ser entendida como un hecho global y único. Los Sistemas Generales que contempla el Plan General no se alteran.

3.º El modelo actual de localización de actividades y población del territorio de Cala no se ve alterado, al contrario, con la Modificación se persigue adecuar el modelo al crecimiento previsible del mismo en sintonía con las directrices municipales al respecto y al mantenimiento poblacional del municipio evitando el despoblamiento del mismo.

4.º No se altera el sendero protegido GR-48 respetando la traza, balizamiento y características constructivas de las paredes delimitatorias actuales del mismo.

5.º Con la presente Modificación no se altera la capacidad residencial prevista por el PGOU, al contrario se reduce esta ya que de una capacidad de 34 viviendas se pasa a 27 viviendas lo que representa una reducción del 20,5%.

6. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa urbanística que regula la presente Modificación del Plan General de Ordenación es lo que sigue:

Legislación de rango Autonómico:

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Ley 1/1997, de 18 de Junio sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Decreto 60/2010, de 16 de Marzo sobre Reglamento Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Legislación de rango Estatal:

- Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio de Disciplina Urbanística.

- Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

- Ley 53/2002 de 30 de Diciembre de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado.

7. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El suelo integrante de esta Modificación se clasifica como urbano no consolidado ordenado con uso global residencial y su desarrollo y ejecución se realizarán mediante una única Unidad de Ejecución y una única Área de Reparto, la cual queda delimitada con el presente proyecto de Modificación.

El sistema de actuación será el de Compensación.

7.1. Programación y Gestión de las Determinaciones de la Ordenación Estructural Propuesta.

La única acción de planeamiento resultante de esta innovación se define como un Área de Reparto con las siguientes características:

Ordenación Estructural:

Área de Reparto: AR-1.

Unidad de Ejecución: SU-NCr-3

Superficie: 10.254 m²

Aprovechamiento Medio: 0,4396 UA/m².

Aprovechamiento Total: 4.507,44 UA.

Uso Global: Residencial.

Coefficiente Edificabilidad Global: 0,3976 m²t/ m²s.

Edificabilidad Máxima: 4.076,79 m²t.

Densidad de vivienda/Ha.: 30,90.

Núm. máximo de viviendas: 31.

Reserva mínima de Edificabilidad para Viviendas Protección Pública= 1.223,03 m²t.

% Reserva mínima de Edificabilidad para Viviendas Protección Pública: 30%.

7.2. Coeficiente corrector de homogeneización de suelos destinados a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública y suelos de usos de interés social respecto a suelos destinados a viviendas libres.

De acuerdo con el artículo 61.4 de la LOUA, la Modificación Parcial establece el coeficiente corrector de ponderación que asocie la vivienda libre con la vivienda protegida y los usos de interés social con el objeto de compensar a los propietarios de suelo destinados a los usos de vivienda protegida, así como los de uso de interés social.

Considerando que en el municipio se da una implantación mayoritaria de la tipología de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, para el cálculo del coeficiente se analizan los precios de mercado de vivienda libre y protegida en Cala para este tipo de vivienda, determinando el coeficiente de correlación entre los valores de repercusión de los suelos en ambos casos.

Como resultado de ello, el PGOU de Cala y concretamente en su documento de Adaptación Parcial establece como coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,75 respecto a la vivienda libre en casco tradicional que adopta el valor de 1.

Coeficientes Tipológicos.

Basado en las estipulaciones del art. 61 de la LOUA se establecen los coeficientes para cada tipología edificatoria con uso residencial basados en los valores medios de mercado de cada tipología de viviendas, resulta el siguiente cuadro de valores y coeficientes tipológicos con la siguiente justificación:

Considerando que Cala en el Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012 es municipio de ámbito territorial segundo y la protección es de régimen general, para un módulo básico nacional de 758 €/m² útil resulta, teniendo en cuenta una proporcionalidad de superficie útil-construida del 25%, un valor máximo en venta de vivienda protegida por superficie construida de 970,24 €/m² construido.

De los valores de mercado obtenidos para las distintas tipologías de vivienda.

1. Vivienda en Casco Tradicional 1.267 €/m².

Los Coeficientes Tipológicos que constan en el PGOU son los siguientes:

Tipología	Valor Medio de mercado €/m ² c	Coeficiente según estudio	Coeficiente adoptado
Edificación Protegida	970,24	0,75	0,75
Edificación en Casco Tradicional	1.293,00	0,9995	1,00

Partiendo de estos datos y teniendo en cuenta los valores de mercado en Cala de las distintas tipologías de vivienda, así como del uso comercial, se obtienen los siguientes valores:

- Vivienda en Hilera 1.410,00 €/m²
- Vivienda Pareada 1.548,00 €/m²
- Vivienda Aislada 1.905,00 €/m²
- Terciario Comercial 1.157,00 €/m²

Por lo tanto, los Coeficientes Tipológicos que se aportan con esta Modificación a los ya contemplados por el PGOU son:

Tipología	Valor Medio de mercado €/m ² c	Coeficiente según estudio	Coeficiente adoptado
Edificación Protegida	970,24	0,75	0,75
Edificación en Casco Tradicional	1.293,00	0,9995	1,00
Edificación en Hilera	1.410,00	1,0899	1,10
Edificación Pareada	1.548,00	1,1966	1,20
Edificación Aislada	1.905,00	1,4726	1,50
Terciario Comercial	1.157,00	0,8944	0,90

8. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Objetivos y criterios.

La ordenación y conformación de esta unidad de ejecución tiene como objetivo principal el desarrollo del Plan General ejecutando el sistema general viario contemplado en la misma junto a la implantación, en el ámbito del casco urbano, de suelo con destino a la construcción de viviendas de protección pública junto a suelo con destino el mercado de viviendas libres, de forma que resulte una unidad económicamente viable.

Se establece el criterio de dar continuidad viable a la estructura y funcionalidad del casco urbano actual mejorando las condiciones actuales de borde urbano que éste tiene.

Dotación Para Sistema Viario de Ubicación Impuesta por el PGOU.

Se destina una superficie de 1.848,46 m² para dotar el sistema viario consistente en la prolongación de la Avda. de la Constitución, Vial A, ya prevista en el PGOU, la cual será de cesión gratuita al Ayuntamiento. Así mismo, se ubican los viales B y E, ambos son también de ubicación impuesta por el PGOU y cuya superficie de 1.078,84 m² será igualmente de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Dotaciones Para Sistemas Locales.

No se hacen previsión de reservas para sistemas locales de espacios libres ya que no se incrementa con esta modificación la capacidad residencial existente actualmente en el Plan General para la Unidad de Ejecución SU-NCr3 (34 viviendas) así tampoco se incrementa la edificabilidad permitida para el mismo, ya que con esta modificación se prevé 27 viviendas y la edificabilidad nueva prevista es de 4.076,79 m²t inferior a la de 10.016,32 m² prevista en la SU-NCr3 y de acuerdo con lo estipulado por el Artc 17.2 de la LOUA se considera exento a este sector del cumplimiento de los estándares dispuestos en el citado artículo, no obstante se hace la previsión de una reserva de 270,57 m² de suelo para espacios libres de carácter público (jardines).

Condiciones de las Infraestructuras.

Vías de tráfico tendrán un ancho mínimo de calzada de:

- Viario principal: 5,80 m.
- Viario secundario: 4,00 m.
- El ancho mínimo de aceras será de 1,50 m.
- El viario peatonal con ancho mínimo de 4,00 m.
- Ancho de banda de aparcamiento: 2,20m. (3,60 m en aparcamientos de minusválidos).

Condiciones de Edificación.

Se permitirán las tipologías edificatorias de viviendas Adosadas, Pareadas y Aisladas.

A. Criterios y objetivos de la ordenación.

Los objetivos fundamentales son desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Cala y establecer la ordenación detallada y precisa para la ejecución de la Unidad de Ejecución.

Con carácter general estos son:

- Conformar un sector Residencial con tipologías de viviendas adosadas, pareadas y aisladas.
- Establecer una estructura urbana conectada a la existente para lo que se han de complementar y completar los siguientes aspectos:

- Se define la red viaria con carácter de Ubicación Impuesta (Vial - A - B - E) a modo de eje estructurante de todo el Sector.

Se realiza la conexión con los servicios urbanos existentes complementando y completando el trazado y funcionamiento de los mismos a través de las redes existentes y previstas, según requieren los informes sectoriales de las Campañas Administradoras y administraciones vinculantes.

A.1. Justificación de la Ordenación del Sector.

1. Delimitación del Ámbito de la Ordenación.

El ámbito de la ordenación se corresponde al definido en planos de ordenación de la Modificación nº1 del Plan General de Ordenación Urbana en los que quedan adaptadas las previsiones del Plan General a la realidad física de los terrenos y a la estructura de los límites de propiedades, así como a los límites de la Unidad de Ejecución.

2. Aspectos Generales de la Ordenación. Descripción.

2.1. Red Viaria.

La ordenación se realiza según la red estructurante de ubicación impuesta por el PGOU y definidos por la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística.

Para la viabilidad de todo el sector se sitúa un vial estructurante constituido por la prolongación de la Avda. de la Constitución. Este vial de ubicación impuesta por el PGOU con un ancho de 11,00 m, enlaza la Avda. de la Constitución con la Avda. de Andalucía atravesando el sector de suelo SU-NCr4.

Un vial B, de ubicación impuesta por el PGOU, paralelo al vial A que da acceso a las traseras de las viviendas unifamiliares ubicadas en el vial A y tiene un ancho de 6,30 m.

Un vial E de ubicación impuesta por el PGOU que tiene rumbo N-S y enlaza los viales A y B, tiene un ancho de 9,20 m.

Se forma así una trama viaria interior del sector que divide a éste en distintas áreas sobre las que se ubican las manzanas residenciales.

2.2. Áreas Residenciales.

Se ubican en las distintas manzanas que conforman los viales.

Se establecen tres tipos de viviendas:

- Viviendas Unifamiliares Adosadas, que se ubican en las manzanas M-1, indicadas en plano de ordenación O-07.

- Viviendas Unifamiliares Pareadas, que se ubican en manzana M-3, indicada en plano de ordenación O-07.

- Viviendas Unifamiliares Aisladas, que se ubican en manzana M-1 y M-2, indicadas en plano de ordenación O-07.

- La capacidad residencial para la que se ordena el sector es de 27 viviendas.

3. Zonificación. Asignación de Usos Pormenorizados.

Se refleja la zonificación en Plano O-07, de Zonificación, con las siguientes superficies:

Suelo privado

Zona – Manzana

Superficie (m²)

Residencial en Unifamiliar Adosada:

Manzana M-1

1.567,80 m²

Total Superficie en Residencial Unifamiliar Adosada:

1.567,80 m²

Residencial Unifamiliar Pareada:

Manzana M-3 4.055,14 m²

Total Superficie en Residencial Unifamiliar Pareada: 4.055,14 m²

Residencial Unifamiliar Aislada:

Manzana M-1 587,70 m²

Manzana M-2 845,49 m²

Total Superficie en Residencial Unifamiliar Aislada: 1.433,19 m²

Total Superficie en Residencial Unifamiliar: 7.056,13 m²

Total suelo privado: 7.056,13 m²

Suelo público

Zona – Manzana Superficie (m²)

Sistema Viario de Ubicación Impuesta

Vial A 1.848,46

Vial B y E 1.078,84

Total Superficie en Sistema Viario: 2.927,30 m²

Espacio Libre de Carácter Público

Total espacio libre de carácter público: 270,57 m²

Total suelo público 3.197,87 m²

Total superficie sector: 10.254 m²

Respecto a la asignación de usos pormenorizados que corresponde a dicha zonificación, se desarrolla detalladamente en el capítulo de Condiciones Particulares de cada Zona de las Ordenanzas reguladoras para cada una de ellas. Así mismo el destino público o privado de los terrenos queda determinado en el plano de proyecto O- 02 y en las ordenanzas Reguladoras.

3.1. En la zonificación realizada para la zona residencial, en coherencia con los objetivos y criterios de la ordenación antes establecidos se procede a asignar pormenorizadamente la calificación genérica, la asignación de uso, el número de viviendas y la edificabilidad.

Manzana- Viviendas Unifamiliares Adosadas	Superficie de Suelo (m ²)	Núm. de viviendas	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad (m ² t)
M-1	1.567,80	11	0,85	1.332,63

Manzana- Viviendas Unifamiliares Pareadas	Superficie de Suelo (m ²)	Núm. de viviendas	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad (m ² t)
M-3	4.055,14	12	0,50	2.027,57

Manzana- Viviendas Unifamiliares Aisladas	Superficie de Suelo (m ²)	Núm. de viviendas	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad (m ² t)
M-1	587,70	2	0,50	235,08
M-2	845,49	2	0,50	422,74
TOTAL UNIFAMILIAR AISLADA	1.433,19	4	0,50	716,59

Total Edificabilidad Residencial 4.076,79 m²t

El mínimo exigible a Vivienda de Protección Pública es 1.223,03 m²t el 30%, se destina 1.332,63 m²t, que supone un 32,68%, y se materializa de la parcela 1 a la 11, como queda reflejado en el Plano O-16.

Pormenorizadamente quedarían de la siguiente forma las parcelas:

PARCELA NÚM.	MANZANA NÚM.	TIPOLOGÍA	TIPO DE VIVIENDA	COEF. EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE (m ²)
P-1	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	118,80
P-2	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	118,80
P-3	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	118,80
P-4	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	117,00
P-5	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	117,00
P-6	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	116,64
P-7	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	153,00
P-8	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	153,00

PARCELA NÚM.	MANZANA NÚM.	TIPOLOGÍA	TIPO DE VIVIENDA	COEF. EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE (m ²)
P-9	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	153,00
P-10	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	153,00
P-11	M-1	Unifamiliar Adosada	VPP	0,85	248,76
P-12	M-1	Unifamiliar Aislada	Libre	0,50	293,40
P-13	M-1	Unifamiliar Aislada	Libre	0,50	294,30
P-14	M-2	Unifamiliar Aislada	Libre	0,50	461,14
P-15	M-2	Unifamiliar Aislada	Libre	0,50	384,35
P-16	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	562,64
P-17	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-18	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-19	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-20	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-21	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-22	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-23	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-24	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-25	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-26	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	308,00
P-27	M-3	Unifamiliar Pareada	Libre	0,50	412,50
TOTAL					7056,13

4. Ponderación Relativa a los Usos.

El Aprovechamiento medio del sector entendido éste como un único área de reparto, AR-1, viene determinada por esta Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística en 0,4396 UA/m², con los siguientes valores:

Uso Global:	Residencial.
Coefficiente Edificabilidad Global:	0,3976 m ² t/ m ² s
Edificabilidad Máxima:	4.076,79 m ² t
Densidad de vivienda/Ha.:	30,90
Nº máximo de viviendas:	31
Aprovechamiento medio	0,4396 UA/ m ²
Aprovechamiento Total	4.507,44 UA

Para establecerlo en este documento de Modificación en coherencia con lo dispuesto por la Ley del Suelo, su régimen interno de ponderación relativo de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, como resultado de la zonificación que contiene y con referencia al uso y tipologías característicos, resultantes de su ordenación, los coeficientes de ponderación se establecen por aplicación de los criterios de tasación contenidos en la Normativa de Valoración Catastral:

- Criterios generales de valoración de la Legislación Urbanística.

- Normas Técnicas de Valoración del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes de naturaleza urbana. (R.D. 1020/93).

- Orden sobre Normas de Valoración de bienes inmuebles de 30.11.94.

- Orden de 5 julio de 2000 por la que se determinan los módulos de valoración.

Por aplicación estricta de la Norma 10 y ya que se establecen a nivel de usos pormenorizados unas tipologías residenciales distintas, se determinan los siguientes coeficientes de ponderación y el correspondiente aprovechamiento según el cuadro siguiente:

Unidad de Zona	Superficie Neta m ² s	Coefficiente de Ponderación	Unidades de Aprovechamiento UA	Edificabilidad m ² t
Unif. Adosada	1.567,80	0,75	999,47	1.332,63
Unif. Pareada	4.055,14	1,2	2.433,08	2.027,57
Unif. Aislada	1.433,19	1,5	1.074,89	716,59
TOTALES RESIDENCIAL SECTOR SU-SrO	7.056,13		4.507,44	4.076,79

Por lo antes expuesto el aprovechamiento total del sector es de 4.507,44 UA, que referido a la superficie total aportada por el propietario de 10.254 m² resulta un aprovechamiento medio de 0,4396 UA/m².

5. Determinación del 10% del Aprovechamiento Medio de Cesión.

De acuerdo con lo estipulado por la LOUA, Art 53.2. (b) se cederá al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento Medio del área de Reparto.

El aprovechamiento objetivo del área de reparto queda determinado en 4.507,44 UA, por lo que el 10% tiene el valor de 450,74 UA y que de acuerdo con lo requerido por el PGOU se ubica y se concentran en las tipología de uso residencial adosada a petición del Ayuntamiento de Cala.

La ubicación queda reflejada en el plano O-016 y corresponde a los siguientes valores:

Cesión.

	10% Aprov. Medio UA	Coef. de Ponderación	Cesión Edificab m ² techo	Coeficiente edificabilidad m ² techo/m ² suelo	Min. Cesión suelo	Núm. viv.	Suelo Cesión m ² solar	Parcelas cedidas núm.
Viviendas adosadas	450,74	0,75	600,98	0,85	707,04	6	707,04	1 a 6 (ambas incluidas)

Las cesiones están sujetas al acuerdo urbanístico firmado entre el propietario del sector y el Ayuntamiento de Cala.

6. Trazado y características de la Red de Comunicaciones.

6.1. Red Viaria.

La red viaria se organiza a partir del eje central, longitudinal en dirección Este – Oeste que constituye la prolongación de la Avda. de la Constitución, este vial A conecta en su extremo Oeste con la Avda. de Andalucía, con un último tramo cuya ejecución está prevista en el SU-NCr-4.

Este vial central, así como los viales B y E, están previstos por el Plan General como de Ubicación Impuesta.

Todo el viario previsto es de carácter rodado, con aceras diferenciadas y zonas de aparcamientos anexas según las secciones tipo definidas por el Plan General con ancho de 11,00 m y calzada de 5,80 m para el vial A y anchos varios según el tipo de viales restantes, según plano de ordenación O-09: Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

Alineaciones y Rasantes.

En plano Modificado O-09 se definen las trazas de todos los viales así como las intersecciones de las trazas de los ejes de los mismos determinándose con ello las rasantes de los mismos. Se prevé que los viales tengan bombeo a ambos lados de sus ejes.

Supresión de Barreras Urbanísticas.

Se cumple con los requisitos del Decreto 293/2009: Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, por lo que en las Normas de urbanización de esta Modificación - 1 se hace referencia a este aspecto adjuntando como anexo la ficha justificativa.

Protección Contra Incendios.

La Modificación - 1 incorpora y cumple las condiciones urbanísticas mínimas referentes a la accesibilidad en el entorno de los edificios.

6.2. Aparcamientos.

El art. 17.2.a) de la L.O.U.A se establece que en suelo residencial se determinara una reserva para dotaciones de 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable, coincidente con lo así con lo previsto por el Reglamento de Planeamiento, art. 52.3, respecto a la reserva de aparcamientos en las proporciones que fija el art. 45.

Las dimensiones están reguladas por el art. 7 del R.P.

En plano de proyecto O-09: Red Viaria, Alineaciones y Rasantes quedan grafiadas las plazas previstas totalizándose 36 plazas de aparcamientos públicos de las que se destinan una plaza para personas con movilidad reducida mínima (una plaza por cada 40 o fracción).

Las dimensiones de las plazas son de 2,20 x 5,00 cm según determina el R. de Planeamiento y la de minusválido de 6,50 x 3,60 m (aparcamiento en línea).

7. Características y Trazado de las Redes de Infraestructuras.

7.1. Agua Potable.

Se prevé una red interior mallada construida bajo acerados la cual conecta con la red municipal existente en la intersección entre el camino del Cerro y Avda. de la Constitución-Barriada Clara Campoamor.

La previsión de consumo por habitante y día es de 200 l. a lo que hay que añadir 50 l/habt y día para riego e incendios por lo que se tendrá:

Consumo diario: 31 vda. x 2,4 hbt/vda x 200 l / hbt = 14.880 l = 14,88 m³

Considerando una franja horaria de 10 horas el caudal necesario es de 0,41 l/s por lo que la estimación de la Sección de conexión es de 90 mm.

La red municipal esta gestionada y mantenida por Giahsa a cuyas Normas se deberá atener el diseño y dimensionado de la red en el proyecto de urbanización.

7.2. Alcantarillado.

Por la configuración topográfica del terreno incluido en el ámbito de la actuación se puede determinar que el colector proyectado por el vial que constituye el eje central de la ordenación se va a poder evacuar todos los vertidos que se van a producir así como las aguas pluviales de la cuenca y siempre funcionara por gravedad.

El sistema de la instalación se prevé separativo, según exigencias del CTE e informe Sectorial de la Cia Giahsa, evacuándose en dos redes diferenciadas las aguas pluviales y las fecales. Los colectores se prevé que sean de PVC.

Los pozos de registro se preverán con una separación máxima de 50 m.

7.3. Energía Eléctrica.

Se proyecta una red de baja tensión cuya alimentación se realizará de un centro de transformación ya existente denominado «Los Monteros» con núm.: 111005, situado en la barriada Clara Campoamor, según se especifica en plano de ordenación O-13: Red de Electricidad en Baja Tensión.

La red de baja tensión se prevé en circuitos periféricos anillados bajo acerado para alimentar a las distintas parcelas de las manzanas, se realizará con conductores de AL-0,6/1 Kv/Rv, estando grafiados los esquemas de los circuitos en el plano O-13.

7.4. Alumbrado Público.

Se realizará mediante luminarias instaladas en farolas con pie colocadas al tresbolillo cada 40 m con lámparas de 150 w de VSAP, según se especifica en el plano de ordenación O-08: Red de Alumbrado Público.

Se realizará una previsión de carga que según criterio de la NTE-IER es de una potencia de 1,5 vatios/m² de vial.

Los circuitos partirán desde la red de alumbrado público existente en el camino del Cerro, donde se ubicarán los cuadros y centro de mando con mecanismos de corte y encendido automático y manual y serán realizados con hilos de Cu – 1 Kv.

7.5. Telefonía y Telecomunicaciones.

Se realiza la previsión de ejecutar las canalizaciones con tubos de PVC de diámetro 63 mm., subterránea ubicada bajo los acerados con arquetas tipo D y H. La conexión con la red existente se realizará en cámara ubicada en Avda. de Andalucía.

8. Gestión y Ejecución.

8.1. Determinación de las Unidades de Ejecución.

El área de actuación de la Modificación constituye una Unidad de Ejecución.

La unidad de ejecución será desarrollada por medio de un proyecto de Urbanización que contendrá la definición técnica suficiente para el dimensionado de todos los servicios urbanos del ámbito territorial que abarca la unidad y las conexiones necesarias de las distintas redes de servicios.

A.2. Justificación del Cumplimiento del art. 64 del Reglamento de Planeamiento.

a) Justificación de la Necesidad o Conveniencia de la Urbanización.

Se justifica la ejecución de la urbanización del sector en sus dos unidades de ejecución por la calificación como Suelo Urbano No Consolidado ordenador pormenorizadamente, lo que implica haber acometido desde su inicio el proceso urbanístico del suelo hasta su obtención como solares previo al proceso edificatorio que es el fin último que lleva consigo el proceso iniciado con la Modificación - 1 según lo requerido por el Plan General vigente.

b) Relación de Propietarios Afectados.

Existe un único propietario.

Superficie: 17.795 m².

Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector: 100,00%.

Propietario: Quinaber Promociones, S.L.

con NIF B-91.070.755 y domicilio fiscal en: C/ Astronomía, 1, torre 4, 1.ª planta, módulo 8.

C.P.: 41015. Sevilla.

Y está representada por: Don Bernardo Cabañero Castillo, con DNI: 74.487.965-G, y con el mismo domicilio a efectos de notificaciones.

c) Determinaciones Expresadas en el artículo 46 del Reglamento.

1.º Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización el sistema de actuación propuesto es el de Compensación conforme dispone el art. 129 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Así mismo se entenderán incluidas dentro de las obras de urbanización las conexiones a las existentes de la red municipal.

2.º Plazos de Ejecución de las Obras de Urbanización e Implantación de los Servicios.

Con la aprobación definitiva de la Ordenación Pormenorizada, se procederá a la presentación del proyecto de urbanización en un plazo no superior a los doce meses y aprobado éste las obras comenzaran en un plazo no superior a los seis meses, estando finalizadas las obras de urbanización, en un plazo no superior a los seis años, contados desde la aprobación definitiva de la Modificación.

Por la Unidad de Ejecución las licencias de edificación se comenzarán a solicitar en el plazo máximo de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de la Modificación y siempre que esta aprobación deje espacio de tiempo suficiente para que se cumplan los plazos antes citados para las demás figuras de gestión urbanística. Las obras de edificación estarán finalizadas en el plazo de seis años contados desde la aprobación definitiva de este documento de Modificación.

3.º Cesión Gratuita al Ayuntamiento de los Terrenos de Cesión Obligatoria.

De acuerdo con lo estipulado por el art. 53.2 de la LOUA la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se realizara una vez aprobado definitivamente la Modificación y el Proyecto de Reparcelación, y estas cesiones corresponderán a los terrenos afectos al viario, así como al exceso si lo hubiera sobre el 90% del aprovechamiento medio del área del sector que constituye el Suelo Urbano No Consolidado.

Respecto a las cesiones se atenderá a lo estipulado en el acuerdo urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y el propietario del área del SU-NCrO-3.

4.º Conservación de las Obras de Urbanización.

De acuerdo con lo estipulado en el art. 153.3 de la LOUA, las obras de urbanización serán conservadas por cuenta del promotor hasta la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las citadas obras e instalaciones, recepción que determinara el momento a partir del cual el mantenimiento y conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento, disponiéndose de un plazo de garantía por parte del promotor respecto a la obra ejecutada de un año y todo ello se realizara según el procedimiento que dispone el art. 154 de la LOUA.

5.º Garantías del Exacto Cumplimiento.

Se establecerá, según estipula el art. 130.g) de la LOUA, depositando por las entidades promotoras de una garantía del 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar en el plazo de un mes contado a partir de la concesión de la licencia de Urbanización y siempre antes de iniciar la obra de urbanización.

Esta garantía se podrá constituir mediante aval bancario el cual podrá ser liberado una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización.

6.º Medios Económicos.

Para la ejecución del planeamiento el promotor cuenta con los siguientes medios:

- La propiedad del suelo y por lo tanto los solares resultantes de la actuación.
- Medios financieros de toda índole.
- Medios, bienes y recursos económicos propios.

En Cala, Abril 2015, Fdo.: J. Ignacio Domingo Doblas, Técnico Redactor.

Arq. Coleg. COAM: 20.428

B. Ordenanzas reguladoras.

Capítulo primero: Disposiciones Generales.

Artículo 1. Ámbito Territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el de los terrenos incluidos en la Modificación - 1, clasificados como suelo urbanizable ordenado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cala, por la aprobación de la Modificación nº1.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

1. La presente Modificación – 1 tendrá vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión ó modificación en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación en lo referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, anulación de viales o cualquier otro que pueda ser considerado supuesto de revisión.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el anterior apartado.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actuación de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición propia de la escala y de la finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo de la presente Modificación – 1. Los ajustes y correcciones, previamente justificados, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en la Modificación – 1 para dichas determinaciones con los ajustes realizados.

Artículo 3. Normas Generales de Urbanización.

Se aplicarán las contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cala.

Capítulo Segundo. Desarrollo y Ejecución del Plan

Artículo 4. Instrumentos complementarios de ordenación.

1. La variación de las alineaciones de las edificaciones definidas en esta Modificación se podrá realizar mediante la formulación de un Estudio de Detalles.

2. El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser superior al de una manzana de las definidas en esta Modificación.

3. No podrán tener determinaciones que se opongan a las presentes Ordenanzas.

Artículo 5. Proyectos de Parcelación.

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en que se desee modificar la parcelación del presente proyecto.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con lo establecido por la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística vigente.

3. En ningún caso los proyectos de Parcelación podrán alterar las condiciones de parcelación particulares para la zona a la que pertenezcan.

4. Los proyectos de Parcelación contendrán la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes, de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento así como el número total de viviendas.

Artículo 6. Urbanización e Infraestructuras Compartidas.

1. Se definen como elementos de urbanización e infraestructuras compartidas aquellos que, siendo imprescindibles para dotar al sector de los correspondientes servicios urbanos, resulta imposible, basándose en su funcionalidad, adscribirlos en exclusiva a una de las unidades de ejecución que desarrollan al sector por lo que en cumplimiento de los principios de equidistribución de beneficios y cargas en la ejecución del planeamiento se imputara su costo de ejecución de forma proporcional a la superficie de cada una de las unidades de ejecución.

2. Para el Sector SU-NCr-3 se definen como urbanización e infraestructuras compartidas las siguientes:

Las obras externas al sector correspondientes a acometidas generales de todos los servicios urbanos de que se dota la urbanización del sector. Con este concepto se incluyen, a efectos de costes, las obras necesarias para realizar las acometidas generales de los servicios urbanos, según definen las correspondientes compañías de acuerdo con las características actuales de sus respectivas redes generales.

Artículo 7. Proyectos de Urbanización.

1. Si para el desarrollo y ejecución del Modificado – 1 del PGOU de Cala se definirá un proyecto de urbanización este proyecto de urbanización contendrá las siguientes particularidades en general:

El Proyecto de Urbanización contendrá en separata anexa al Proyecto todas las obras de Urbanización e Infraestructura Compartidas con la correspondiente valoración de las mismas.

Artículo 8. Ejecución material de la Urbanización y Costes de la misma.

1. La ejecución de las obras de urbanización será sufragada por los propietarios afectados en los términos definidos en el art. 129 y siguiente de la LOUA, y, además, según los términos definidos en el Convenio Urbanístico para este sector firmados con el Ayuntamiento de Cala.

2. Los costes de urbanización propios e internos de la Unidad serán sufragados por el propietario de esta Unidad.

3. Los costes de los elementos definidos como urbanización compartida adscritos a esta unidad serán sufragados por el propietario afectado.

Artículo 9. Control Municipal.

El Ayuntamiento podrá verificar en todo momento que la ejecución de las obras se realiza de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado. Para la ejecución de esta facultad Ayuntamiento podrá efectuar el seguimiento, inspección y control de la adecuación de las obras al Proyecto de Urbanización.

Artículo 10. Recepción y Conservación de la Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el promotor de las mismas podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción de las mismas de acuerdo con el artículo 154 – Recepción de las Obras de Urbanización. de la LOUA. Producida la recepción se comenzará a computar el plazo de garantía de un año que estipula el artículo 154.6.

Capítulo Tercero: Normas generales de Usos

Artículo 11. Calificación del Suelo. Tipos y Categorías.

1. Se establecen los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos según quedan reflejados en el plano núm. O-07.

Residencial en Viviendas Aisladas.

- De uso y dominio privado.
- Con uso dominante de vivienda unifamiliar.

Residencial en Viviendas Pareadas.

- De uso y dominio privado.
- Con uso dominante de vivienda unifamiliar.

Residencial en Viviendas Adosadas.

- De uso y dominio privado.
- Con uso dominante de vivienda unifamiliar.

Viario.

- De uso y dominio público.
- Con uso de infraestructuras de comunicaciones viarias, tanto rodada como peatonal, tiene asociado las infraestructuras vinculadas al mismo y aparcamientos.

Sistema Viario de Ubicación Impuesta por el PGOU.

- De uso y dominio público. Pertenece a la red municipal.
- Con uso de infraestructuras de comunicaciones viarias, tanto rodada como peatonal, tiene asociado las infraestructuras vinculadas al mismo y aparcamientos.

Espacio libre.

- De uso y dominio público.
- Con uso de jardines.

Capítulo Cuarto. Normas generales de Edificación.

Artículo 12. Normas Generales de Edificación.

Serán de aplicación las determinaciones del Título 4 – Normas Generales de Ordenación de Suelo Urbano- de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Cala, a excepción de las determinaciones que supongan contradicción con las normas particulares de estas ordenanzas.

Artículo 13. Condiciones Generales de Estética.

1. De la Edificación.

a) En el tratamiento de las edificaciones y de los espacios libres no se establecerá diferencia entre fachadas principales y laterales ó traseras.

b) Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios, tales como castilletes de escaleras y ascensores, depósitos de agua, torres de refrigeración y chimeneas, deben quedar eficazmente integrados en el diseño del edificio o quedar ocultos de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos, siempre y en cualquier caso las cubiertas serán inclinadas y el material de cubrición será teja árabe de color rojo.

c) En la edificación se prohíben revestimientos exteriores que no sean de piedra natural sin pulir o paramentos enfoscados y pintados ó con revestimiento continuo tipo pétreo, salvo elementos ornamentales singulares como paños, cenefas, zócalos, etc. en los cuales se permitirá la colocación de elementos pétreos que queden integrados en la estética de la fachada del proyecto.

d) Los espacios de parcela libres de edificación deberán ser ajardinados al menos en un 25% de su superficie, admitiéndose pérgolas no cubiertas o cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, rasillones, tejas, debiendo aplicarse a efectos de superficie de techo edificable la normativa establecida en el PGOU de Cala, siempre que a juicio de los técnicos municipales la instalación tenga la consideración de edificación.

2. Cerramientos de Parcela.

Los cerramientos, bien sean de parcelas caso de que queden vallados se regirán por las siguientes condiciones:

a) En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de 2,50 metros.

b) Los cerramientos estarán formados por vegetación viva o seca, pudiendo llevar como máximo un murete macizo de ochenta centímetros (0,80 m) de alto sobre rasante de calle en su caso, o del terreno con pilares postes o machones. Entre ellos cerramiento de malla metálica necesariamente cubierta con vegetación viva o seca. En cualquier caso los cerramientos presentarán acabados exteriores de fábrica de cantería desconcertada similar a las paredes de cerramiento de las fincas rústicas.

Capítulo Quinto. Normas Generales de Urbanización.

Artículo 14. Criterio de Aplicación.

1. Al no existir este tipo de suelo en el PGOU de Cala, serán de aplicación las normas contenidas en el Título 2: Normas urbanísticas relativas al régimen urbanístico del suelo. Artículo 6. Suelo Urbano.

2. Las condiciones de cálculo de la demanda contenida en las Normas Urbanísticas del PGOU se consideran condiciones mínimas de obligado cumplimiento.

Artículo 15. Condiciones de la Urbanización.

1. Viario y Pavimentaciones.

a) Pavimentación.

- Vías Rodadas: Aglomerado asfáltico en caliente.

- Aparcamientos: Hormigonado, riego asfáltico, adoquinado o empedrado.

b) Señalización y Balizamiento:

- Se dotará al viario de la correspondiente señalización horizontal y vertical para el correcto funcionamiento de seguridad de la trama viaria.

2. Abastecimiento de Agua. Hidrantes de Riego e Incendios.

El diseño y dimensionado de la red de agua potable se realizara con los siguientes condicionantes:

- La dotación mínima de agua potable por habitante y día será de 200 litros.

- La dotación mínima para riegos e incendios será de 50 litros/habitante y día.

- El dimensionado, materiales y construcción cumplirá con todas las normas de Giahsa, así como el punto de conexión de acometida con la red municipal.

3. Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión y de alumbrado público se realizarán según prescribe el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las Normas de la Compañía Suministradora.

La nueva red de distribución de energía a viviendas y alumbrado público será subterránea, bajo acerado, la de viviendas será anillada.

El alumbrado público tendrá un mínimo de:

- Vial prolongación de Avda. de la Constitución (Vial A):

- Iluminación horizontal media: 15 lux

- Coeficiente de uniformidad: 0,2

- Resto de Viales

- Iluminación horizontal media: 5 lux

- Coeficiente de uniformidad: 0,2

4. Saneamiento.

Para la red de evacuación de aguas se adoptara como caudal mínimo el calculado para la dotación de agua potable. Para el cálculo del caudal de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 100 litros/ segundo / Hectárea, teniendo en cuenta el coeficiente de retardo y la acumulación de caudales.

Los coeficientes de escorrentía tendrán un valor de:

Zona de edificación entre medianeras: 0,6.

5. Centros de Transformación.

Las instalaciones deben cumplir el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Se hace la conexión en el centro de transformación existente en el sector en la barriada Clara Campoamor.

6. Red de Telecomunicaciones.

Se hace la previsión de una red de telecomunicaciones subterránea con conexión en cámara existente de la Compañía Telefónica en la Avda. de Andalucía.

La red se ejecutara de acuerdo con:

- Ley 31/1987 y modificaciones de ley 32/1992 y Ley 42/1995. de Ordenación de las Telecomunicaciones.
- R.D. 2066/1996 Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.
- R.D. 1912/1997. Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

Capítulo Sexto. Condiciones Particulares de Cada Zona.

Artículo 16. Zonas.

En el ámbito de este sector se establecen las siguientes zonas las cuales quedan reflejadas en el correspondiente plano de Zonificación (Plano O-07):

- Zona de Viviendas Adosadas.
- Zona de Viviendas Pareadas.
- Zona de Viviendas Aisladas.

Artículo 17. Condiciones Particulares de la Zona de Viviendas Adosadas.

1. Condiciones de Parcelación.

Parcela Mínima.

- Superficie: 115,00 m².
- Fachada mínima a calle: 6,00 m.

2. Condiciones de la Edificación.

- La tipología de la edificación será adosada.
- La alineación será la definida en plano de ordenación: O-09: Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, aunque se permitirá mediante un proyecto conjunto de edificación adoptar una alineación retranqueada de fachada en un frente completo de manzana, siendo, el espacio libre de edificación originado por el retranqueo de la edificación, de uso público.

- Las alineaciones de laterales de manzanas serán a fachada debiéndose tratar estos laterales como fachadas al igual que el resto del conjunto.

- La fachada lateral de la edificación en parcela núm. 11 tendrá un retranqueo mínimo de 5,30 m respecto a la linde medianera con la parcela núm. 12.

- Las plantas altas serán coplanarias con la planta baja permitiéndose los vuelos máximos de las Normas del PGOU.

3. Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.

4. Edificabilidad.

Será la definida para cada manzana en el punto A.1 apartado 3.1. Zonificación. Asignación de Usos Pormenorizados.

5. Altura Máxima.

Dos Plantas, con máximo de 7,00 m. Se permite por encima de la segunda planta un torreón que no supere más del 25% de la superficie de la planta alta ocupada por la edificación y en ningún caso superior a 15 m² y con las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Para el cómputo de la altura máxima se tomará el punto de mayor altura de la rasante del viario o área libre que constituya el frente principal de la parcela.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso Dominante: Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada.

b) Usos Prohibidos. Industrial con categoría distinta a 1^a y 2^a.

- Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

c) Plantas de Sótano: Se destinaran obligatoriamente a usos de garaje, trasteros o locales de instalaciones.

Artículo 18. Condiciones particulares de la Zona de Viviendas Pareadas.

1. Condiciones de Parcelación.

Parcela Mínima.

- Superficie: 308,00 m²
- Fachada Mínima de parcela a calle: 11,00 m.

2. Condiciones de Edificación.

- La tipología de la edificación será Pareada.
- La alineación de la edificación tendrá un retranqueo mínimo respecto a fachada de parcela de (7,00 m) siete metros.

- La separación mínima respecto al resto de linderos de parcelas será de tres metros (3,00 m).

- Las plantas altas podrán no ser coplanarias con la planta baja, permitiéndose retranqueos en las fachadas.

3. Ocupación Máxima sobre parcela Neta: 80%.

4. Edificabilidad.

Será la definida para cada manzana en el punto A.1 apartado 3.1. de la Memoria. Zonificación. Asignación de Usos Pormenorizados.

5. Altura Máxima.

Dos plantas con máximo de 7,00 m. Se permite por encima de la segunda planta un torreón que no supere más del 25% de la superficie de la planta alta ocupada por la edificación y en ningún caso superior a 15 m² y con las condiciones establecidas en las normas urbanísticas vigentes.

Para el cómputo de la altura máxima se tomara la rasante del viario o área libre que constituya el frente principal de la parcela, en su punto de mayor altura.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso Dominante: Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada.

b) Usos Prohibidos. Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

c) Plantas de Sótano: Se destinarán obligatoriamente a usos de garaje, trasteros, o locales de instalaciones.

Artículo 19. Condiciones particulares de la Zona de Viviendas Aisladas.

1. Condiciones de Parcelación.

Parcela Mínima.

- Superficie: 290,00 m².

- Fachada Mínima de parcela a calle: 15,00 m.

2. Condiciones de la Edificación.

- La tipología de la edificación será Aislada.

- La alineación de la edificación tendrá un retranqueo mínimo respecto a fachada de parcela de 3 m.

- La separación mínima respecto al resto de linderos de parcelas será de tres metros.

- Las plantas altas podrán no ser coplanarias con la planta baja, permitiéndose retranqueos en las fachadas.

3. Ocupación máxima sobre total de parcela: 70,00%.

4. Edificabilidad Máxima: Será la definida para la manzana en el punto A.1 apartado 3.1. de la Memoria. Zonificación: Asignación de Usos Pormenorizados.

5. Altura Máxima: Dos plantas con máximo de 7,00 m. Se permite por encima de última planta un torreón que no supere el 15 % de la superficie de la última planta construida y con las condiciones urbanísticas establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU.

Para el cómputo de la altura máxima se tomara la rasante en el punto medio del frente principal de parcela respecto al viario al que da fachada o al espacio libre anexo a la parcela.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso dominante: Residencial.

b) Plantas de Sótano: se destinarán exclusivamente a uso de garaje, trastero o local de instalaciones.

7. Usos Prohibidos.

Todos aquellos no especificados en los apartados anteriores.

Artículo 20. Condiciones de la Zona de Sistema de Viario de Ubicación Impuesta.

1. Tiene carácter de Viario de Ubicación Obligatoria y forma parte del Sistema General de Comunicación.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación.

3. El uso exclusivo es de viario y aparcamientos asociados al vial.

En Cala, abril 2015. Fdo.: J. Ignacio Domingo Doblas, Técnico Redactor. Arq. Coleg. COAM: 20.428.

C. Plan de etapas.

Contenido.

Según se determina en la LOUA. artículo 13.e), el señalamiento en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas. Así mismo, en el Reglamento de Planeamiento art. 54 determina que pormenorizadamente se ha de fijar los plazos y la puesta en servicio de cada uno de los elementos que integran la ordenación.

Por lo tanto con este documento se regula la gestión del Modificado - 1, estableciendo los documentos que han de tramitarse, los plazos de presentación y los plazos para las obras de urbanización y edificación de la Unidad de Ejecución.

Sistema de Actuación Elegido.

El sistema de actuación elegido es el de Compensación, en los términos definidos por la LOUA. Artículo 107 y siguientes.

Instrumentos Necesarios para la Gestión.

Los instrumentos de planeamiento, tanto de gestión como de ejecución necesarios para la normalización administrativa y registral de las parcelas resultantes de la ordenación:

1. Tramitación del presente Modificado – 1 del PGOU.
2. Redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación.
3. Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

Plazos de Ejecución.

Los Plazos para la formulación y desarrollo de la Modificación - 1, son los siguientes:

a) Del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización deberá presentarse para su tramitación en el Ayuntamiento en un plazo no superior a los doce meses contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación – 1 del PGOU.

b) De la Ejecución de las Obras de Urbanización.

Concedida la licencia municipal de las obras de urbanización, estas darán comienzo en un plazo no superior a los seis meses desde la fecha de concesión de la licencia y estarán terminadas para su recepción en un plazo no superior a los seis años contados desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación - 1.

Caso de ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, este plazo de finalización de las obras de urbanización no se podrá retrasar debiéndose terminar en el plazo máximo de seis años estimado para su desarrollo total.

c) De las Obras de Edificación.

Las Licencias de edificación estarán solicitadas en un plazo no superior a los cuatro años contados desde la aprobación definitiva de la Modificación - 1 y estarán finalizadas según los plazos de ejecución que figuren en los respectivos proyectos y licencias de obras y siempre antes de los seis años contados desde la aprobación de la Modificación – 1.

En Cala, Abril 2015. Fdo.: J. Ignacio Domingo Doblas . Técnico Redactor. Arq. Coleg. COAM: 20.428.

D. Estudio económico-financiero.

1. Finalidad.

En este documento y de acuerdo con lo determinado por la LOUA en su art. 13.f) se realiza la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

Su coste se determina en relación con las obras definidas como previsión de las mismas en esta Modificación - 1 para las infraestructuras que definen la urbanización a realizar.

2. Evaluación de Costes de Urbanización.

Se definen a continuación los precios unitarios de cada una de las partidas que forman los distintos capítulos de las obras de urbanización considerando estos costes de forma global.

En todos los costes considerados se ha estimado incluido el precio de ejecución material sin incluir el IVA al tipo oficial en este momento.

Los criterios de valoración de los distintos capítulos que integran la urbanización son los siguientes:

A) Viario.

Se valora por metro lineal de vial según los tipos que se dan en la urbanización, considerando que en el precio intervienen las siguientes unidades de obra:

Desmonte y explanación de la base. La totalidad de la sección tipo incluido el paquete de firme de calzada rodada y aparcamiento. Acerados perimetrales con parte proporcional de formación de alcorques. Bordillo de acerados y encintado.

Vial de ancho 11,00 m 638,00 euros/m.l.

Vial de ancho 9,20 m 533,00 euros/m.l.

Vial de ancho 6,30 m 377,00 euros/m.l.

B) Red de Abastecimiento de Agua.

Se valora por metro lineal de conducción instalada incluyendo en el precio las siguientes unidades de obra:

- Excavación y apertura de zanja.

- Colocación de tubería de polietileno con la parte proporcional de piezas especiales.

- Conexiones.

- Hidrantes.

- Pruebas.

Conducción de diámetro 100 mm 12,12 euros/ml.

Conducción de diámetro 90 mm 9,68 euros/ml.

Conducción de diámetro 75 mm 7,23 euros/ml.

C) Red de Saneamiento.

Se valora por metro lineal de conducción instalada, incluyendo en el precio las siguientes unidades de obra:

- Excavación y apertura de zanjas.

- Tuberías de PVC con parte proporcional de conexiones, registros, pozos, imbornales y acometidas a viviendas.

Conducción de diámetro 600 mm 52,52 euros/ml Acometida.

Conducción de diámetro 600 mm 52,52 euros/ml.

Conducción de diámetro 400 mm 36,02 euros/ml.

D) Red de Suministro Eléctrico.

Se valora por metro lineal de conductor canalizado e instalado, incluyendo en el precio las siguientes unidades de obra:

- Excavación y apertura de zanja colocación de la canalización y línea de baja tensión, barrera de protección y aviso parte proporcional de arquetas, con relleno de zanja.

- Excavación y apertura de zanja, colocación de canalización y línea de alumbrado con parte proporcional de arquetas.

Línea de Baja Tensión 21,54 euros/ml.

Canalización Alumbrado Publico 13,47 euros/ml.

E) Red de Telecomunicaciones.

Se valora por metro lineal de canalización incluyendo en el precio las siguientes unidades de obra:

- Excavación y apertura de zanja, colocación de la canalización de conducto de PVC y relleno de zanja, con parte proporcional de arquetas tipo D y H.

- Canalización de telecomunicaciones 14,47 euros/ml.

F) Áreas Libres.

Se estima un coste medio por metro cuadrado para la adecuación de las áreas libres las cuales deberán quedar definidas en los proyectos de urbanización correspondientes.

- Áreas Libres 3,10 euros/m².

3. Determinación del Coste de Ejecución de las Obras de Urbanización.

3.1 Obra de urbanización Correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR SU-SRO

01_VIALES					
CAPÍTULO/PARTIDA	ANCHO	UDS.	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO euros/ml	PRECIO TOTAL euros
Vial A	11m. SSGG	ml.	168,71	638,00	107.636,98
Vial B	6,30 m.	ml.	133,61	377,00	50.370,97
Vial E	9,20 m.	ml.	24,48	533,00	13.047,84
TOTAL VIALES					171.055,79

02_ABASTECIMIENTO AGUA					
CAPÍTULO/PARTIDA		UDS.	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO euros/ml	PRECIO TOTAL euros
Acometida de agua		ml.	37,24	28,28	1.053,15
Conducción 100 mm.	vial A	ml.	355,00	12,12	4.302,60
Conducción 75 mm.	vial E	ml.	20,80	7,23	150,38
TOTAL ABASTECIMIENTO					5.506,13

03_SANEAMIENTO					
CAPÍTULO/PARTIDA		UDS.	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO euros/ml	PRECIO TOTAL euros
Aguas Pluviales					
Conducción 600 mm	vial A	ml.	173,35	52,52	9.104,34
Conducción 400 mm	vial B	ml.	196,92	36,02	7.093,06
Conducción 400 mm	vial E	ml.	17,07	36,02	614,86
TOTAL SANEAMIENTO Pluviales					16.812,26

Aguas Residuales					
Conducción 600 mm	vial A	ml.	173,35	52,52	9.104,34
Conducción 400 mm	vial E	ml.	17,07	36,02	614,86
TOTAL SANEAMIENTO Residuales					9.719,20
TOTAL SANEAMIENTO					26.531,47

04_ELECTRICIDAD					
CAPÍTULO/PARTIDA	UDS.	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO euros/ml	PRECIO TOTAL euros	
Línea de baja tensión enterrada	ml.	667,15	21,54	14.370,41	
Línea de alumbrado público	ml.	508,16	13,47	6.844,92	
TOTAL ELECTRICIDAD					21.215,33

05_TELECOMUNICACIONES					
CAPÍTULO/PARTIDA	UDS.	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO euros /ml	PRECIO TOTAL euros	
Canalización	ml.	406,06	14,47	5.875,69	
TOTAL TELECOMUNICACIONES		406,06			5.875,69
06 ESPACIOS LIBRES		270,57	3,10		838,76

1. Resumen de Presupuesto Total de Ejecución.

TOTAL EJECUCIÓN	231.023,16 euros
-----------------	------------------

En Cala, abril 2015. Fdo.: J. Ignacio Domingo Doblas. Técnico Redactor. Arq. Coleg. COAM: 20.428

9. SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

9.1. Actuación Objeto del Análisis.

El suelo objeto de estudio se enmarca en el Sureste del núcleo urbano y es colindante con el mismo.

Está compuesto por las parcelas catastrales:

21016A006000090000KP y 21016A006000090000LA del polígono 6, parcela 9. Cerca S. Sebastián. 21270 Cala (Huelva), según consta en la base de datos de la Oficina Virtual del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda.

La superficie total del terreno afectado es de 10.254,00 m² según medición topográfica realizada y que figura en el documento de innovación.

El límite Norte viene determinado por calle de titularidad privada y los fondos de las edificaciones a Avda. de Andalucía.

Al Sur-Oeste limita con confluencia de calle Córdoba con Avda. de la Constitución y con camino del Cerro.

Al Sur-Este con parcela cercado «La Cerquilla» situada en Avda. Andalucía, 144.

(Polígono 6-Parcela 101. La Cerquilla, con referencia catastral: 21016A006001010000KA).

Los terrenos son improductivos, estando sin cultivar y sin uso agropecuario y están escasamente poblados de encinas de escaso fruto y desarrollo (12 unidades en total).

9.2. El Medio.

Geológicamente el sector está situado en la zona de Ossa Morena concretamente en la unidad de Arroyomolinos de morfología variada dependiendo de los sedimentos aflorantes según sean de origen volcánico o pizarrosos.

Presenta en superficie una capa de alteración edáfica y roca pizarrosa altamente meteorizada. Se trata de limos arenosos de color marrón oscuro con fragmentos de roca pizarrosa muy meteorizada.

La topografía es alomada formando un escape en su contacto con el camino del Cerro que va suavizando su pendiente en dirección Sur. Su cota altimétrica es de 588 m.s.n.m.

No presenta riesgos de erosión debido a las características edafológicas.