

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 7 de marzo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 14 de noviembre de 2018, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo al Expediente de Cumplimiento y Subsanación del Plan de Sectorización y Ordenación del sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste».

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2018 en la que se acuerda aprobar el levantamiento de las determinaciones Suspendidas referentes al Plan de Ordenación, por el que se establece la ordenación pormenorizada del sector con carácter potestativo del sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste» del PGOU de Málaga y tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el acuerdo de la CTOTU de 28/11/2017, una vez ha sido inscrito en registro autonómico de instrumentos de planeamiento y en registro local de instrumentos de planeamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 14/11/2018, Expediente de Cumplimiento y Subsanación del Plan de Sectorización y Ordenación del sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste» (Expediente MA-439) (Anexo I).
- Normas Urbanísticas (Anexo II).

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.07.2018 celebrada el 14 de noviembre de 2018, adopta el siguiente

A C U E R D O

Expediente: MA-439.
Municipio: Málaga.
Asunto: Expediente de Cumplimiento y Subsanación del Plan de Sectorización y Ordenación del sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste».

A N T E C E D E N T E S

Primero. Con fecha 28/11/2017, en sesión MA/04/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante CTOTU) acordó:

«1.º) Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan

de Sectorización y Ordenación del ámbito del Suelo Urbanizable no Sectorizado Suns-T.1 «Trévez Oeste» del PGOU de Málaga (Expediente MA-439), supeditando su registro y publicación a la subsanación de la deficiencias indicadas en el apartado A) y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B):

A) Las deficiencias a subsanar referentes al Plan de Sectorización, y por las queda supeditado su registro y publicación en tanto en cuanto no se subsanen, serían:

1.º Las indicadas en el apartado 2.2 del informe técnico, esto es:

- El uso global debe reflejarse en la ficha urbanística en los mismos términos que en la Memoria.

- Al menos en la ficha urbanística del sector, debe realizarse la distinción expresamente entre las determinaciones que forman parte de la ordenación estructural, pormenorizada preceptiva y pormenorizada potestativa (LOUA art. 10, art. 12 y art. 38.2), a los efectos de determinar el instrumento adecuado en caso de futuras modificaciones.

- La ficha urbanística propuesta establece como una de las condiciones para la ejecución del sector la contribución a determinadas cargas suplementarias, cuya cuantía económica debe concretarse de forma previa a la aprobación del Plan de Sectorización. Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que la ficha urbanística, una vez aprobada, establece las condiciones de ordenación y ejecución del planeamiento de desarrollo, por lo que no es viable establecer en ella condiciones previas a la aprobación del propio Plan de Sectorización. Este aspecto debe subsanarse.

2.º Las indicadas en la Declaración Ambiental Estratégica de 20/06/2017.

B) Las determinaciones Suspendidas serían las referentes al Plan de Ordenación, por el que se establece la ordenación pormenorizada del sector con carácter potestativo del sector Suns-T.1 «Trévez Oeste» del PGOU de Málaga (Expediente MA-439). Quedará suspendido hasta se subsanen las deficiencias señaladas en apartado 2.3 del informe técnico del Servicio de Urbanismo de 16/11/2017, esto es: «debe ampliarse la reserva de dotaciones públicas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 17.1.2.ª b de la LOUA.

El acuerdo adoptado por la CTOTU fue publicado en el BOJA núm. 245, de 26 de diciembre de 2017.

Segundo. Con fecha 27/03/2018, tiene entrada en esta Delegación Territorial Documento Técnico denominado Texto Refundido Plan de Sectorización y Ordenación del sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste del PGOU 2011 fechado febrero de 2018», con objeto de que por la CTOTU de Málaga se procediera a la verificación del documento aprobado en sesión plenaria de 23 de febrero de 2018, y a su registro y publicación.

Tercero. Con fecha 16/05/2018, al haberse detectado por el promotor del Plan ciertos errores de escasa entidad en la delimitación del ámbito, pero que al afectar a suelos ya ordenados y con planeamiento aprobado hace necesaria su corrección en el Texto Refundido, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga solicita que por esta Delegación se proceda a la retirada del Documento Técnico del orden del día de la próxima sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, y que se vuelva a someter a la consideración de la misma una vez que se apruebe el nuevo Texto Refundido.

Con fecha 24/05/2018, la CTOTU acusa de recibo de la solicitud de retirada del orden del día e indica que deberán informar al Pleno del Ayuntamiento sobre la misma.

Cuarto. El Ayuntamiento Pleno de Málaga, en sesión celebrada el 28/06/2018, acuerda:

«Dejar sin efecto el Acuerdo Plenario municipal de 23 de febrero de 2018 por el que se acordó la aprobación del Texto Refundido Plan de Sectorización y Ordenación del Sector SNUNS-T.1 'Trévez-Oeste' del PGOU 2011, fechado febrero de 2018.

Aprobar nuevo Texto Refundido Plan de Sectorización y Ordenación del Sector SNUNS-T.1 'Trévez-Oeste' del PGOU 2011 fechado junio 2018 que subsana las deficiencias recogidas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2017 junio 2018...»

Quinto. Con fecha 25/07/2018, tiene entrada en esta Delegación Territorial Documento Técnico denominado Texto Refundido Plan de Sectorización y Ordenación del sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste del PGOU 2011 fechado junio de 2018», con objeto de que por la CTOTU de Málaga se procediera a la verificación del documento aprobado en sesión plenaria de 23 de febrero de 2018, y a su registro y publicación dándose cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Al oficio se adjunta:

- Certificado del acuerdo plenario del dictamen referido a la propuesta de dejar sin efecto el acuerdo plenario de 23 de febrero de 2018 y aprobación de nuevo Texto Refundido.
- Copia compulsada de las actuaciones administrativas habidas en el citado expediente desde la última remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, denominada
- Copia de la documentación técnica aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 28 de junio de 2018, "Texto Refundido Plan de Sectorización y Ordenación del Sector SNUNS-T.1 'Trévez-Oeste' del PGOU 2011 fechado junio 2018", con diligencia que hace constar que «corresponde al nuevo Texto Refundido fechado el 7-6-2018 y aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, de 28 de junio de 2018.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia. El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.g) del 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, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del Plan de Sectorización y Ordenación del Sector SUNS-T.1 «Trévez oeste» Y SUNP-T.1 «Cerámicas» PGOU corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.

Corresponde a la CTOTU de Málaga dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 28 de noviembre de 2017.

Segundo. Valoración. En el informe Jurídico de Servicio de Urbanismo de 10/09/2018, se indica que: «Se constata que el acuerdo de aprobación del expediente de cumplimiento ha sido adoptado por el Pleno del Ayuntamiento y que se ha procedido sustancialmente a la tramitación en la forma prevista en la legislación vigente. Todo ello sin perjuicio de las deficiencias que se puedan indicar en el correspondiente informe técnico».

En el citado Informe Técnico al que se hace alusión y que data de fecha 02/10/2018, lo que se indica es: ... el presente Texto Refundido del Plan de Sectorización y Ordenación del Sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste» del PGOU 2011 fechado junio 2018 corrige al fechado en febrero de 2018 al haberse detectado en este último ciertos errores de escasa entidad en la delimitación del ámbito, cuyo ajuste resulta necesario al afectar a suelos ya ordenados y con planeamiento aprobado.

Dichos ajustes de escasa entidad son los siguientes:

a) Disminución de superficie del Sistema General de Áreas Libres denominado SGNS-T.1 «Parque Arroyo Prado Jurado Norte», como consecuencia de pequeños ajustes en la delimitación del Dominio Público Hidráulico según Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha marzo de 2017, realizado como consecuencia de la Evaluación Ambiental estratégica.

b) Disminución del ámbito del Sector computable a efectos de aprovechamiento como consecuencia de la ampliación del Dominio Público Viario.

c) Disminución del ámbito del Sector como consecuencia de la redefinición de los límites de la parcela I.3 respecto a suelos ya edificados correspondientes al PA T.6 (97). PP-T.9 «Trévez».

Lo anterior se resume en la siguiente tabla:

	TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2018 Superficie (m ² s)	TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2018 Superficie (m ² s)	DIFERENCIA (m ² s)
SGNS-T.1	20.501	20.317	- 184
Sector SUNS-T.1 (*)	153.448	152.049	- 1.399
D.P. Viario	3.182	4.459	+ 1.277
Total Sector	156.630	156.544	- 86
Total Área Reparto	177.131	176.861	- 270

(*) Superficie del Sector SUNS-T.1 computable a efectos de aprovechamiento.

Se ajusta la superficie edificable en la parcela I.3 y, en consecuencia, la totalidad del Sector:

	TEXTO REFUNDIDO FEBRERO 2018		TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2018		DIFERENCIA	
	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)
Parcela I.3	7.341	5.138'70	7.070	4.649'70	- 271	- 489
Sector SUNS-T.1 (*)	153.448	53.706	152.049	53.217	- 1.399	- 489

ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

El Texto Refundido del Plan de Sectorización y Ordenación del Sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste» del PGOU 2011 fechado febrero 2018 cuenta con Informe Técnico emitido por este Servicio de Urbanismo el 18 de abril de 2018 en el que se concluye:

«La nueva documentación aportada subsana las deficiencias de los apartados 1.º A.1.º y 1.º B del acuerdo de la CTOTU de fecha 28/11/2017.»

Ahora bien, el expediente no fue sometido a la valoración de la CTOTU por solicitud del Ayuntamiento de Málaga de retirada del orden del día. El documento ahora aportado, corrige al fechado en febrero de 2018, en pequeños ajustes superficiales, sin que se vean afectadas las reservas de dotaciones o equipamientos, ni otras cuestiones del documento original, por lo que no se ponen objeciones a estos cambios, ni se altera el sentido de la conclusión del Informe Técnico emitido por este Servicio de Urbanismo el 18 de abril de 2018.

CONCLUSIÓN

Reiterando lo indicado anteriormente el Texto Refundido del Plan de Sectorización y Ordenación del Sector SUNS-T.1 «Trévez Oeste» del PGOU 2011 fechado junio 2018 corrige al fechado en febrero de 2018, en pequeños ajustes superficiales, sin que se vean

afectadas las reservas de dotaciones o equipamientos, ni otras cuestiones del documento original, por lo que no se ponen objeciones a estos cambios, ni se altera el sentido de la conclusión del Informe Técnico emitido por este Servicio de Urbanismo el 18 de abril de 2018.

Vistos los informes Jurídico y Técnico del Servicio de Urbanismo de 10/09/2018 y 02/10/2018, respectivamente, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

A C U E R D A

1.º Aprobar el levantamiento de las determinaciones Suspendidas referentes al Plan de Ordenación, por el que se establece la ordenación pormenorizada del sector con carácter potestativo del sector Suns-T.1 «Trévez Oeste» del PGOU de Málaga.

2.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el mencionado Acuerdo de la CTOTU de 28/11/2017.

3.º Notificar el acuerdo que al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, proceder al depósito e inscripción en el Registro Autonómico de instrumentos urbanísticos, así como publicar el presente acuerdo y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del 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.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO II

Normas Urbanísticas

1. PLAN DE SECTORIZACIÓN.

1.1. Información Urbanística.

1.1.1. Características naturales.

1.1.1.1. Límites y extensión.

Límites: Los límites del Plan de Sectorización (Área de Reparto) son:

- Al Norte: Carretera A-7076 Camino de Santa Inés.
- Al Sur: Con el SUP-T.9, Suelo Urbano en la actualidad.
- Al Este: Con el SUP-T.9, Suelo Urbano en la actualidad.
- Al Oeste: Con el SGNS-T.1 «Parque Arroyo Prado Jurado Norte».

El ámbito del Plan de Sectorización está formado por un único ámbito de planeamiento de Suelo urbanizable No Sectorizado, denominado SUNS-T.1 «Trévez-Oeste», con una superficie según reciente medición topográfica de 156.544 m² a la que hay que descontar el dominio público viario de 4.495 m², quedando una superficie final del sector de 152.049

m², más una superficie de 20.317 m² SGNS-T.1 Sistemas Generales de áreas libres adscritas, conformando un Área de Reparto de 172.366 m².

1.1.1.3. Infraestructuras y servicios. Existentes y previstos:

- Red Viaria

El ámbito colinda con el Sector SUP-T.9, que está completamente urbanizado, por lo que tiene acceso por los viales de dicho Sector a través de las calles Mercadante al Este y Gaspar Cassado al Sur, así como el Camino de Santa Inés al Norte.

- Saneamiento.

Existen colectores de saneamiento tanto en las calles Mercadante como Gaspar Cassado con capacidad suficiente para dar servicio al nuevo Sector.

- Aguas pluviales.

Tanto en el lindero Este, canal de conducción de agua, como en el lindero Oeste, Arroyo Jurado, se tiene posibilidad de vertido de aguas pluviales.

- Abastecimiento de agua y riego.

Las calles Mercadante y Gaspar Cassado, tienen redes de abastecimiento de aguas y riego con capacidad suficiente para abastecer el Sector.

- Media Tensión.

Existen varios Centros de Transformación en las calles Mercadante y Gaspar Cassado desde las cuales se pueden suministrar al Sector de Media Tensión.

- Telefonía.

Las calles Mercadante y Gaspar Cassado tienen redes de telefonía desde las cuales se pueden suministrar al Sector.

- Alumbrado Público.

Desde las CT, que se instalen en el Sector se dispondrán las redes de alumbrado público a lo largo de todos los viales.

- Gas.

Desde el Sector vecino, calle Mercadante se podrá acometer la instalación de gas.

- Transporte.

El ámbito actualmente está conectado con el Sector SUP-T.9, que está completamente ejecutado. Las calles Mercadante y Gaspar Cassado dan servicio directo al nuevo sector, ya que están ejecutadas hasta su límite.

El transporte público es posible mediante las líneas de autobuses de la Empresa Municipal de Transportes.

1.3. Previsiones del Programa de actuación urbanística.

1.3.1. Descripción general de la propuesta:

El presente documento propone la Sectorización del Sector con respecto a los usos Industrial, Logístico y Productivo previstos en el Plan General, determinando, pormenorizadamente, el mismo para el sector único de planeamiento que se desarrolle al mismo tiempo.

Respecto al desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística se propone la obtención de parte de Sistema General de Áreas Libres denominado SGNS-T.1 «Parque Arroyo Prado Jurado Norte» al Oeste del sectorizado con unos 20.317 m². (antiguo SG-T.14)

La conexión con los suelos urbanos y urbanizables consolidados es total, por ser colindante con ellos, a través de las calles Mercadante y Gaspar Cassado del polígono SUP-T.9, y a la MA-405 «Camino de Santa Inés», al Norte del sector.

1.3.2. División en sectores:

El desarrollo en etapas del planeamiento se prevé para acomodar la ejecución del mismo a las iniciativas privadas que se presenten.

Por razones dadas y en atención a que los sectores de planeamiento han de tener entidad suficiente para garantizar su desarrollo, así como ejecutar las cargas externas

necesarias, se propone desarrollar y ejecutar el planeamiento como un solo sector, coincidente con el área de reparto.

1.3.3. Desarrollo de los sistemas de la estructura general, Criterios de disposición de los Sistemas Generales:

Quedan como cargas suplementarias o complementarias a las que le correspondan por el PEIB del PGOU de 2.011, las siguientes:

1. Urbanización del SGNS. T-1 «Parque Arroyo Jurado Norte»
2. Obtención, cesión y urbanización del SLV-T.1
3. Ejecución (con obtención de los terrenos necesarios), de un paso sobre el encauzamiento del Arroyo Boticario para conectar la vía de servicio del futuro desdoblamiento de la carretera A-7076 (antigua carretera MA-401 desde la Colonia de Sta. Inés a Campanillas).
4. Conexiones exteriores de servicios no incluidas en el PEIB

Los Sistemas de Actuación y Agente asignado para su obtención y/o ejecución son:

- Sistema General de Áreas Libres SGNS-T.1 «Parque Arroyo Prado Jurado Norte», de 20.317 m², de superficie.

Integrados en el Área de Reparto.

Su obtención se hará por compensación mediante la aplicación de 90% de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Su ejecución se le asignará a los propietarios del Plan de Sectorización.

- Carga externa de infraestructura. En los casos que se tenga que obtener los suelos será por expropiación a cargo del Plan de Sectorización. Su ejecución se realizará a cargo de los Propietarios del Plan de Sectorización.

1.3.4. Usos permitidos. Niveles de Intensidad:

1.3.4.1. Usos permitidos.

El usos global o principal, del Plan de Sectorización, es Productivo-Logístico-Industrial, definido en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbano en vigor.

1.3.4.2. Niveles de intensidad.

El concepto de intensidad ha de entenderse, en nuestra opinión, como equivalente al de aprovechamiento. Desde la aprobación de las modernas leyes del suelo la definición de los derechos de propiedad de los propietarios de suelo se hace en base al concepto de aprovechamiento urbanístico, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico, no con el parámetro de edificabilidad abstracta, con el que se hacía de forma inveterada.

En el presente expediente se propone una edificabilidad de 0.35 m²t/m²s, siendo el índice en el Plan General vigente de 0.35 m²t/m²s.

Siendo el aprovechamiento el producto de las edificabilidades permitidas por el coeficiente de ponderación de usos y tipología edificatoria, nos es necesario determinar razonadamente los mismos para establecer los niveles de intensidad.

Según determina la Ley 7/2002, de la Ordenación Urbanística de Andalucía, las ponderaciones de los usos y tipologías ha de hacerse respetando la ponderación fijada por el Plan General. Dado el complejo proceso de cálculo, y la relatividad de los mismos, que es necesario realizar para establecer los coeficientes, parece oportuno apoyarse con las analogías suficientemente fundadas, en los determinados y fijados por el Plan General. Es indudable que dicho procedimiento viene avalado por ser unos cálculos que han sido sometidos a información pública y han sido sancionados por la Corporación Municipal.

En el cálculo del aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del PGOU se establecen los siguientes coeficientes:

Coeficiente por uso 1,0000.

Coeficiente por tipología: 1,0000.

Siendo los aprovechamientos propuestos:

Para el cálculo del aprovechamiento, restamos al Sector (156.544), el dominio público viario del Camino de Santa Inés A-7076 (4.495 m²), quedando 152.049 m² que es la superficie resultante para el cálculo de la edificabilidad.

Sistemas Generales Adscritos al Sector:

Quedan como cargas suplementarias o complementarias a las que le correspondan por el PEIB del PGOU de 2.011, las siguientes:

- Urbanización del SGNS. T-1 «Parque Arroyo Jurado Norte»
- Obtención, cesión y urbanización del SLV-T.1
- Ejecución (con obtención de los terrenos necesarios), de un paso sobre el encauzamiento del Arroyo Boticario para conectar la vía de servicio del futuro desdoblamiento de la carretera A-7076 (antigua carretera MA-401 desde la Colonia de Sta. Inés a Campanillas).
- Conexiones exteriores de servicios no incluidas en el PEIB.

Cargas:

Cargas complementarias:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que señale de forma previa a la Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la Urbanización de Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento de proporción señalada en éste

- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

1.3.5. De las redes fundamentales de los servicios urbanísticos:

1.3.5.1. Red Viaria:

La filosofía sobre la que se tiene que asentar el desarrollo viario del sector viene impuesta por dos determinantes básicos:

- La interconexión del Sector con los sectores colindantes: al Este con el Sector SUP-T.9 completamente ejecutado, con los viales en la linde del sector y la prolongación de los viales fundamentales para prever sucesivas conexiones con los sectores, al Oeste en futuros desarrollos.

- La geomorfología del sector.

Desde dicho planeamiento en el expediente se propone:

- La conexión del Sector con el futuro sector SUNS-T.1 mediante la prolongación del vial principal que va de Este a Oeste y es prolongación de calle de Conrado de Campo, hasta el SGNS-T.1 y la reserva de suelo dentro del SGNS-T.1 como sistema viario para la futura conexión con el sector al Oeste

- El desarrollo de la zona Norte del Sector, en una segunda fase de ejecución, cuando se ejecute el Sistema Viario previsto en toda su integridad como desdoblamiento del Camino de Santa Inés actual (A-7076).recogido en el Plan Director de carreteras de la Junta de Andalucía

- Las características de diseño en planta, en alzado, las secciones transversales, y las características de los pavimentos y elementos ordenación empleados se pueden observar en los planos que acompañan a este documento.

1.3.5.2. Red de Saneamiento:

El ámbito de planeamiento conectará su infraestructura de saneamiento al Sistema zonal de saneamiento existente en el actual Sector SUP-T.9, tanto en su lindero Este y Sur, ya que estos tienen servicio de saneamiento con capacidad suficiente, para las dotaciones del nuevo Sector y están a una cota más baja, por lo que la ingerencia se puede hacer por gravedad. Se aporta Certificado Positivo de la Empresa Suministradora de la factibilidad del servicio.

1.3.5.3. Evacuación de aguas pluviales:

Dadas las características geomorfológicas de los suelos donde se sitúan el presente ámbito de planeamiento, existen dos posibilidades de evacuación a cauces público,

el Arroyo Jurado al Oeste y Canal de evacuación al Este. En función de los niveles topográficos y de las rasantes se preverán varios puntos de vertido.

Que las aguas de lluvia circulen en superficie por tramos no excesivamente largos de los viales proyectados, que estén dotados de pendientes suficientes, hasta los puntos de comienzo de los sistemas de evacuación previstos es una práctica plausible. Esta consideración, a evaluar en los cálculos, permite no extender la infraestructura de aguas pluviales a la totalidad de los viales proyectados. Se comienza cuando, con la lluvia correspondiente a periodo de retorno de 10 años, se produce una ocupación de la calzada que consideramos excesiva. En estos casos, en el comienzo de esos ramales, disponemos sumideros potentes. Esto abarata considerablemente el coste de establecimiento de la red y mejora notablemente sus condiciones de conservación.

El sistema de recogida de pluviales que se propone para estos viales es simple. Colectores de 400 y 300 mm, instalados en zanjas de la misma forma que hemos previsto para el saneamiento, con pozos de registro de las mismas características que en esa infraestructura, cada 40 metros. A dichos pozos acometerán generalmente dos absolvedores de calzada con rejilla de fundición dúctil. Se aporta Certificado Positivo de la Empresa Suministradora de la factibilidad del servicio.

1.3.5.4. Red de Abastecimiento de agua:

El sector conectará su infraestructura de abastecimiento de agua al Sistema zonal de abastecimiento contenido en el actual sector SUP-T.9 que tiene red y capacidad suficiente para abastecer el nuevo polígono. Se aporta Certificado Positivo de la Empresa Suministradora de la factibilidad del servicio.

1.3.5.5. Red Eléctrica:

En la actualidad existen redes de Media y Centros de Transformación, situados en calles Mercadante que podrán garantizar el servicio al nuevo Sector, con los requerimientos que solicita la Empresa Suministradora. Se aporta Certificado Positivo de la Empresa Suministradora de la factibilidad del servicio.

1.3.5.6. Red de Telefonía:

Al igual que en las demás infraestructuras el Sector SUP-T.9 cuenta con servicio de telefonía. Desde calle Mercadante se podía acometer los puntos de enganche.

Se ha proyectado una canalización principal de telefonía con 4 PVC f110 y canalizaciones secundarias con dos tubos de las mismas características. En todos los casos los tubos irán recubiertos de hormigón y dispondrán de arquetas tipos D y H, generalmente alternadas, con separación próxima a 40 metros. Las arquetas de tipo H valen como registros de línea, en los puntos en los que se realice la instalación de las torretas de conexión forzosamente se deberán prever arquetas de tipo D.

La red propuesta está grafiada en el plano de infraestructura de telefonía del documento de planeamiento que desarrollamos. Se aporta Certificado Positivo de la Empresa Suministradora de la factibilidad del servicio.

1.3.5.7. Alumbrado Público:

Desde los propios Centros de Transformación ubicados en el nuevo Sector, se dará servicio a la red de alumbrado público.

1.5. Obligaciones a asumir por los propietarios del suelo.

La LOUA determina como obligaciones a asumir por los propietarios del suelo del ámbito del Plan de Sectorización las siguientes:

- Cesión gratuita a la Entidad Local de los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- 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.
- Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.

- Previsión de dotaciones adecuadas a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso Industrial, consistirán, como mínimo, en la creación de espacios verdes públicos

- La cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

1.8. Normas Urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales o de Ordenación del Sector.

Condiciones generales.

1.8.1.1. Definición.

Constituyen el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece en el presente instrumento.

1.8.1.2. Programación.

- Las previsiones del P.S. sobre el suelo urbanizable sectorizado, se establecen, en principio, en el marco temporal de una única etapa de seis años.

- El Programa de Actuación, señala para dicha etapa los sectores de suelo urbanizable programado cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

1.8.1.3. Revisión del programa.

La Revisión del Programa de Actuación del P.S. podrá, en relación a esta categoría de suelo, según los casos:

- Excluir del suelo urbanizable sectorizado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no sectorizado cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto, y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

- Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes.

1.8.1.4. Obligaciones y cargas de los propietarios.

- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y las presentes Normas.

- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento topográfico que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

1.8.1.5. Deber de urbanizar.

1. En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

- Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

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

- El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

- Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.8.2.1. Ámbito de planeamiento parcial.

El desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este P.S. a través de los correspondientes Planes Parciales, que ajustarán sus determinaciones a lo establecido en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento.

Se delimita un único sector con una superficie de 156.544 m². Y una edificabilidad de 53.217 m²t. Integrándose en el área de reparto un sistema general de 20.317 m². Correspondiendo al SGNS-T.1

1.8.2.2. Contenido y determinaciones:

1. El P.S. regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título y en el plano de «Calificación».

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

- Iniciativa del planeamiento privada.

- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.

- Con carácter orientativo, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.

- Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.

- Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica.

1.8.2.3. Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en el P.S.

Cuando un Plan parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el suelo urbano en la Normativa del PGOU, no obstante, podrán alterarse el cumplimiento de todos o algunos de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos), sin que ello suponga alteración de las indicaciones de la Ficha Reguladora del Plan.

2. Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se

00151645

entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el PGOU.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en el presente P.S.

A los efectos del dimensionamiento de las reservas de suelo para equipamiento público que hayan de realizarse en los Planes Parciales con sujeción a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento para las áreas de uso terciario. Determinándose en el presente P.S., el destino obligado y exclusivo de dichos sectores de planeamiento a productos o equipamientos turísticos.

Con independencia del cumplimiento de los estándares y reservas dotacionales reglamentarias, los Planes Parciales habrán de prever las dotaciones mínimas de equipamiento y oferta complementaria que se especifican más adelante. Este cumplimiento se entenderá satisfecho con la suma indistinta de dotaciones públicas y servicios privados, y no implica por tanta elevación de los estándares reglamentarios ni de las cesiones obligatorias de suelo. Por encima de los mínimos reglamentarios, el equipamiento podrá ser de titularidad y aprovechamiento privados.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán igualmente el carácter público o privado de las dotaciones antes referidas, reservándose el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en la LOUA.

Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado:

1.8.3.1. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado.

El P.S. es una única área de reparto.

Dicha área de reparto incluyen además de los sectores cuyo planeamiento parcial están incluidos los Sistemas Generales adscritos a la misma para su gestión.

Para dicha área de reparto el P.S. fija el correspondiente aprovechamiento medio, expresados en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del área de reparto.

1.8.3.2. Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable sectorizado:

1. En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento.

2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre si, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.

3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución, esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.8.4.1. Condiciones generales de edificación

El suelo urbanizable sectorizado estará sometido a los requisitos relacionados, con carácter general, en las Normas del PGOU.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en las Normas del PGOU.

Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Debe estar aprobado los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización.

- Debiendo avalarse la ejecución simultánea de las obras de Urbanización.

Declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa.

1.8.5.1. Declaración de Utilidad Pública.

La aprobación del presente Instrumento de Planeamiento implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

Determinaciones Generales del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.8.6.1. Definición y ámbito.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado, los terrenos cuya urbanización se prevé en el Programa de Actuación.

1.8.6.2. Determinaciones:

1. El Plan General regula el Suelo Urbanizable Sectorizado y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a las de carácter específico establecidas en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

- Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.
- Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
- Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector
- Asignación, cuando es el caso, de los Sistemas Generales vinculados al desarrollo de cada sector.
- Fijación del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Programado, y el de cada uno de los sectores, para cada cuatrienio.
- Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios; así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios.

3. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas y demás que resultan de este capítulo se realiza mediante las fichas de características donde se recogen las mismas, así como otras referentes al desarrollo, ejecución y régimen urbanístico de la propiedad.

1.8.6.3. Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, según medición topográfica.

2. Los Planes Parciales regularán su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Cuando un Plan Parcial aplique a su Ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación, por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

4. En determinados sectores de Planeamiento parcial se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante.

5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables los terrenos con pendiente superior al 60%.

1.8.6.4. Edificabilidades y Usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el PGOU.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector.

1.8.6.5. Estándares para Sistemas Locales.

- La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determina las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de cesión obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuando las reservas derivadas de la aplicación del Anexo e Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto.

El mínimo de áreas libres será del 20% de la superficie bruta del sector. Estableciéndose la excepción:

- En los sectores de uso industrial el porcentaje se reduce al 10%.
- El diseño y tratamiento de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de ejecutarse conforme a las condiciones preceptuadas por este Plan General en su Normativa General en su Normativa General de Urbanización.

1.8.6.6. Vialidad y aparcamientos.

- Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización.

- Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.

- Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el PGOU vigente.

- Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización.

- No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre –peatonal, rodado o mixto–, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el PGOU vigente.

- Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación

- Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

- Con carácter general, en los puntos de cruce para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

1.8.6.7. Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el PGOU vigente, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

1.8.6.8. Financiación de cargas externas al Sector.

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan parcial asumirá a su costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

El Plan Parcial solo asumirá aquellas cargas (cargas externas y del Plan Especial de Infraestructura) que sean estrictamente necesarias para el funcionamiento del mismo.

En las fichas de características se indican, las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.

1.8.7.2. Justificación de los parámetros urbanísticos de los sectores de planeamiento.

- Densidad.

No tiene densidad al no contemplar viviendas en su desarrollo.

- Zonas Libres y Equipamiento Comunitario.

El sector de planeamiento deberá cumplir los estándares de cesiones, determinadas según lo regulado pro el Anexo del Reglamento de Planeamiento y la LOUA para el resto de los equipamientos y aparcamientos.

1.9. Plan de Etapas.

Etapas que se proponen. Compromisos y garantías:

1.9.1. Plan de etapas, Compromisos y garantías:

- Plan de etapas.

Se propone una única etapa de desarrollo para el ámbito total del Plan de Sectorización con una duración de 6 años. Si bien el Plan de Ordenación para su propio desarrollo podrá proponer etapas.

El promotor del presente P.S., inicia su desarrollo con la presentación a su vez del Plan de Ordenación que se tramita simultáneamente con él.

La revisión del programa se podrá realizar de acuerdo con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

La presentación de los subsiguientes Proyectos de Urbanización, Bases y Estatutos y Proyecto de Reparcelación se realizarán en el plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del P.S. y la inicial del Plan de Ordenación del sector.

En caso de existir acuerdo de gestión entre los propietarios valdría con la presentación del Proyecto de Reparcelación.

Las primeras licencias de obras para edificar se presentaran a la aprobación Inicial del Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

- Compromisos y garantías:

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 12.4.e de la LOUA el presente expediente tendrá que garantizar su desarrollo mediante un aval bancario por importe del 10% ó % que la LOUA prevé en el momento del desarrollo, del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

1.9.2. Desarrollo de los sistemas de la estructura general y zonales a resolver:

Mediante la figura de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras (art. 76.1.a del R.P.) se determinaran el monto de las cargas de ejecución y su reparto equitativo de los sistemas generales y zonales necesarios para la ejecución del planeamiento.

1.9.3. Obtención de suelo y ejecución:

Los sistemas Generales adscritos se obtendrán por compensación, se da el caso que son propiedad de los mismos propietarios que se encuentran dentro del sector y son parte en la iniciativa del presenta planeamiento.

El Sistema General adscrito es el SGENS-T.1, con una superficie de 20.501 m².suelo

El Sistema Local SLV-T.1 se obtendrá mediante obtención, cesión y urbanización. Asimismo se obtendrá los suelos necesarios para un paso sobre el encauzamiento del Arroyo Boticario para conectar la vía de servicio del futuro desdoblamiento de la A-7076.

Se integran en el Área de Reparto y su obtención se hará por compensación mediante la aplicación del 90% del aprovechamiento medio de Área de Reparto.

Igualmente el presente sector de planeamiento se integra, y participará en su financiación en proporción a su edificabilidad, en el denominado Plan Especial de Dotación de Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, en cuantía suficiente para sufragar estrictamente las obras de infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Sector.

2. PLAN PARCIAL

2.1. Memoria informativa

Situación y emplazamiento.

Los terrenos ordenados forman parte de la trama urbana general de la gran «Zona Oeste» de Málaga, estando atravesado por su lado Norte por el desdoblamiento del Camino de Santa Inés A7076 previsto.

Se sitúan también en los terrenos las conexiones viarias necesarias para que previendo en el futuro la realización de las arterias, se acceda a todos ellos. Estas conexiones implican los accesos con la calle Mercadante y calle Gaspar Cassado del Polígono SUP-T.9 totalmente urbanizado y consolidado, realizándose además el viario interior necesario para la comunicación de todas las zonas y parcelas resultantes del Sector.

La superficie total del Sector de Actuación que mediante el presente documento resulta ordenado, como consecuencia de una correcta medición, es de 156.544 m², sobre la que se calculan los aprovechamientos urbanísticos y reservas al objeto de actuar correctamente.

En el plano topográfico se reflejan las coordenadas UTM con la cuadrícula correspondiente, del PGOU de Málaga.

2.1.3. Estructura de la propiedad.

Los terrenos que integran la delimitación del Sector, incluyen restos de distintas fincas matrices, siguiendo en sus linderos un criterio de ajuste al trazado viario del Plan General y Plan de Sectorización.

De esta forma se configura la distribución de propiedades aportadas que se describe a continuación.

FINCAS RESULTANTES DENTRO DEL SECTOR				
FINCA	PARCELA CATASTRAL	PROPIEDAD	DIRECCIÓN	SUP
A	35.905	REDUR MÁLAGA, S.A.	C/ Flauta, parc. 50, Polg. Ind. Alameda 29006-MÁLAGA	52.763
B	11.974-A			38.750
C	7.664			32.461
D	11.972-A			28.075
MA-405		DPV		4.495
TOTAL				156.544

FINCAS RESULTANTES FUERA DEL SECTOR				
FINCA	PARCELA CATASTRAL	PROPIEDAD	DIRECCIÓN	SUP
A	35.905	REDUR MÁLAGA, S.A.	C/ Flauta, parcela 50, Polg. Industrial Alameda 29006-MÁLAGA	2.191
B	11.974-A			5.269
D	11.972-A			12.857
TOTAL				20.317

Todas estas superficies serán obviamente verificadas y ajustadas en el Proyecto de Reparcelación, por ello y en el caso de que exista desacuerdo en las superficies de las fincas aportadas o con sus linderos, éstos se aclararán en el citado Proyecto de Reparcelación, conforme a lo estipulado en las Bases y Estatutos, por los que se ha de regir la Junta de Compensación del referido Sector.

Se da la circunstancia que todo el ámbito de actuación es de Propietario Único

2.1.4. Características de los terrenos.

Este sector posee forma irregular con los siguientes linderos:

- Norte: Camino de Santa Inés A-7076 \cong 234 m.
- Sur. SUP T-9, en líneas quebradas de \cong 111 m, \cong 49 m, \cong 62m, \cong 30m, \cong 20 m, \cong 12 m, \cong 23 m, \cong 136 m, \cong 6m, y \cong 64 m.
- Oeste: Sistema General Áreas Libres SGNS-T.1 y líneas quebradas de \cong 588 m.
- Este: SUP-T.9, en línea de \cong 397 m.

En la actualidad, no existen edificaciones en el Sector y los terrenos no tienen ningún tipo de uso, ni actividad.

2.1.6. Ficha de características y determinaciones del Plan de Sectorización.

El Plan de Sectorización propone como finca urbanística para desarrollar el Sector, la siguiente:

Superficie bruta: 156.544 m².

Superficie descontando el DPV (Camino de Santa Inés): 152.049 m².

Edificabilidad bruta: 0,35 m²t/m²s.

Uso global: Productivo-Logístico-Industrial.

Iniciativa: Privada.

Sistema de Actuación: Compensación.

Otras condiciones: Ordenanzas Productivo-2.

Deberá de obtener los suelos de los Sistemas Generales adscritos SGNS-T.1.

Coef. de Ponderación: 1,0000.

Aprovechamiento medio: 0.30874.

Debido a la ubicación del sector en la ciudad, situado en una zona relativamente nueva específicamente industrial, y el tipo previsto de desarrollo logístico, es por lo que se ha optado por la ordenanza Productivo-2 en todo el sector del actual Plan General en vigor.

Estas características urbanísticas, así como los antecedentes expuestos anteriormente, constituyen la base de desarrollo del presente Plan de Ordenación del Sector SUNS-T.1 «Trévez-Oeste».

2.1.8. Cargas externas al sector, cargas complementarias.

Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento la proporción señalada en éste.

La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Quedan como cargas suplementarias o complementarias a las que le correspondan por el PEIB del PGOU de 2.011, las siguientes:

- Urbanización del SGNS. T-1 «Parque Arroyo Jurado Norte».
- Obtención, cesión y urbanización del SLV-T.1.
- Ejecución (con obtención de los terrenos necesarios), de un paso sobre el encauzamiento del Arroyo Boticario para conectar la vía de servicio del futuro desdoblamiento de la carretera A-7076 (antigua carretera MA-401 desde la Colonia de Sta. Inés a Campanillas).

- Conexiones exteriores de servicios no incluidas en el PEIB.
- Los Sistemas de Actuación y Agente asignado para su obtención y/o ejecución son:
 - c) Sistema General de Áreas Libres SGNS-T.1 «Parque Arroyo Prado Jurado Norte», de 20.317 m², de superficie.
Integrados en el Área de Reparto.
Su obtención se hará por compensación mediante la aplicación de 90% de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.
Su ejecución se le asignará a los propietarios del Plan de Sectorización.
 - d) Carga externa de infraestructura. En los casos que se tenga que obtener los suelos será por expropiación a cargo del Plan de Sectorización. Su ejecución se realizará a cargo de los Propietarios del Plan de Sectorización

2.2. Memoria justificativa.

2.2.3. Descripción de la Ordenación.

Como ya se ha indicado, el presente Plan de Ordenación toma como base de partida la ordenación propuesta por el Plan de Sectorización, en cuanto a los elementos de diseño urbano y en cuanto a la zonificación básica.

La trama viaria se desarrolla paralela y perpendicular al vial de la linde Este, concentrando las zonas verdes en el lindero Oeste, junto al SG de Áreas libres SGNS-T.1. En estas calles entroncan casi todas las vías de circulación del sector.

Sobre ésta trama estructurante se realiza una ordenación en la que la preocupación máxima es centrar el aparcamiento entre los usos y actividades de las diferentes zonas.

Los aparcamientos se sitúan en las calles entre las aceras y las calzadas, tal como se observa en los planos correspondientes.

Se puede apreciar, pues, que se han seguido los criterios del PGOU, y Plan de Sectorización teniendo en cuenta los definitivos ajustes de la trama viaria, lo que no altera la ficha de características asignada al Sector, significando exclusivamente un ajuste de superficies por la mayor precisión de los datos de trabajo, no constituyendo alteración de los parámetros urbanísticos aplicables.

2.2.4. Estudio de los aprovechamientos.

De acuerdo con las características establecidas para éste Sector en la ficha urbanística del mismo, se expresan a continuación los aprovechamientos:

Código:	SUNS-T.1.
Denominación:	Trévez-Oeste
Uso global:	Logístico, Productivo, Industrial
Sistema de Actuación:	Compensación
Iniciativa: Sistemas Generales (a obtener el suelo)	Privada
Superficie total del Sector (Descontando DPV):	SGNS-T.1 -20.317 m ² .
I. de edificabilidad bruta.	156.544 m ²
Sup. máxima edificable	152.049 m ²
Coefic. ponderador homog. (CPH)	0,35 m ² /m ² s
Aprovechamiento real del sector	53.217 m ² t
Aprovechamiento Tipo del Suelo	1,00
Urbanizable:	53.217
Aprovechamiento Tipo del Sector:	0.30874 m ² tp
Aprovechamiento susceptible de Apropiación (ASA)	46.943 UA
Superficie edificable de propietarios:	42.249 m ² t
Porcentaje de propietarios:	79.39%
Superficie Edificable correspondiente a los excesos:	5.646 ua
Porcentaje de excesos:	10.60%

a) Aprovechamiento para los propietarios:

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo y las características del sector se tiene:

$A. \text{ prop.} = AM \times 0,9/1,00 =$

$= (46.943 \times 0,9) / 1,00 = 42.249 \text{ ua}$

Este techo se reparte entre los propietarios de suelo, dentro del Sector que se ordena, y que son los que integran la Estructura de la propiedad.

b) Excesos de Aprovechamiento para Sistemas Generales:

El exceso de aprovechamiento propiamente dicho de éste Sector es el siguiente:

$EXCESOS = A. \text{ real} - A. SA =$

$53.217 \text{ ua} - 46.943 \text{ ua} = 6.274 \text{ ua}$

Excesos Patrimonializables

90% de excesos = 90% de 6.274 = 5.646ua

2.2.5. Zonificación.

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación son las relacionadas en los apartados siguientes.

- Sistemas de espacios libres (verdes).
- Comercial, Social y Deportivo.
- Viales, aceras y aparcamientos.
- Industrial-Logístico-Empresarial.
- Punto Limpio.

Las características de cada una de ellas, son las que se detallan a continuación:

- Sistema de espacios libres (verdes).

Comprende aquellas parcelas dedicadas al uso de Jardines, Recreo y Juegos, que se disponen en la zona oeste.

Tendrá el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales, con una superficie total de 15.720 m².

- Comercial.

Con una superficie de 2.726 m², junto a las parcelas Social y Deportiva

- Social.

Con una superficie de 2.200 m², junto a las parcelas Deportivas y Comercial

- Deportivo.

Se sitúa en la misma manzana que la parcela de equipamiento comercial y social, y tiene una superficie de 4.009 m².

- Viales, Aceras y Aparcamientos:

Comprende toda la trama viaria proyectada en el Sector, con trazas perpendiculares y paralelas a las vías importantes, siendo la superficie total de 34.346 m², y con 296 plazas de aparcamiento de las que 8 son para minusválidos.

- Industrial-Logístico-Empresarial:

Se ordena en torno al sistema viario y las zonas verdes, con una superficie de 92.218 m².

- Punto Limpio,

Se sitúa en el sur de la parcela con una superficie de 710 m².

2.2.6. Techo edificable resultantes.

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Plan de Ordenación, se obtienen los siguientes valores característicos:

Aprovechamiento lucrativo:

Edificabilidad bruta: 0,35 m²t/m²s.

Techo máximo edificable: 53.217 m²t.

Equipamientos:

Sistema de espacios libres 15.720 m².

Comercial: 2.726 m².

Social: 2.200 m²

Deportivo: 4.009 m².

Viales, aceras y aparcamientos: 34.346 m².

Punto limpio: 710 m².

ZONIFICACIÓN (MANZANAS)						
Uso	Zona	Superficie (m ²)	I. edif. (m ² t / m ² s)	Techo (m ² t)	Aparcamientos	Régimen Uso
Parcelas con Aprovech.	Industrial	92.218	0.563	51.650	782	Privado
	Comercial	2.726	0.57	1.567	31	Privado
Dotaciones	Verde	15.720				Público
	Social	2.200	0.71	1.567	16	Público
	Deportivo	4.009	0,39	1.566	16	Público
	Viales, Aceras y Aparcamientos	34.346			296	Público
	Punto Limpio	710				Público
	C. Transformac.	120				Público
Dominio Público Viario existente		4.495				Público
Total Computable		152.049	0,35	53.217	1.141	
TOTAL SECTOR		156.544				

Con los parámetros expuestos, se da cumplida respuesta a los requisitos fijados por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga y por el Plan de Sectorización.

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA				
PARCELA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² t/M ² s	TOTAL EDIFICABLE M ² t	APARCAMIENTOS
I-1	14.516	0.6385	9.269,00	139
I-2	33.050	0.5295	17.500,00	262
I-3	7.070	0.6576	4.649,70	78
I-4	37.582	0.5383	20.231,30	303
TOTAL IND.	92.218	0.563	51.650	782
ZV-1	5.321			
ZV-2	7.392			
ZV-3	3.007			
TOTAL ZV	15.720			
EQU.DEP.	4.009	0.39	1.566	16
EQU.SO.	2.200	0.71	1.567	16
EQU.CO.	2.726	0.57	1.567	31
TOTAL EQU.	8.935	00	4.700	63
CT-1	30	00		
CT-2	30	00		
CT-3	30	00		
CT-4	30	00		
TOTAL CT	120	00		

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA				
PARCELA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² /M ² s	TOTAL EDIFICABLE M ² t	APARCAMIENTOS
VIALES	34.346			296
PUNTO LIMPIO	710			
TOTAL VIALES	34.346			
TOTAL	152.049	0.35	53.217	1.141
D.P.VIARIO	4.495			
TOTAL COMPUTABLE	156.544			

2.2.7. Justificación de equipamientos.

A continuación, realizamos la justificación pormenorizada de los equipamientos proyectados, tomando como referencia el Art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo.

CUADRO COMPARATIVO

RESERVADAS PARA ZONAS	ANEXO R.P. DE LA L.S.	P.P.O.
Verde	10% S = 156.63 m ²	15.720 m ²
Comercial	1% S = 1.566 m ²	2.726 m ²
Social	1% S = 1.566 m ²	2.200 m ²
Deportivo	2% S = 3.132 m ²	4.009 m ²

Asimismo la LOUA en su art. 17.1.2.^ab, en el Suelo Industrial o terciario la reserva de dotaciones es entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del Sector debiendo dejar un mínimo de 10% para parque y jardines y de entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo.

El P.O. se prevén:

Zonas verdes: 15.720 m². Superior al 10% (15.205).

Equipamientos públicos: 6.209 m². Superior al 4% (6.081).

Total Equipamientos: 21.929 m². Superior al 14% (21.286).

Aparcamientos públicos: 296 superior al 0.5 cada 100 m² (296).

Con lo que también se cumplen las reservas mínimas a la LOUA.

Aparcamientos:

Las reservas de aparcamientos necesarios:

Según el Reglamento de Planeamiento:

1 plaza/100 m²const. → 568 Plazas de aparcamientos, la mitad podrán estar en vial público (296)

Según PGOU vigente, la reserva mínima será de 1,5 plaza por cada 100 m² de aprovechamiento lucrativo logístico y para los usos dotacionales se de prever al menos 1 plaza/100 m² de techo edificable. La mitad de dicha dotación habrá de preverse en el interior de la parcela, pudiendo situarse el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria, en proporción mínima de un 20% del número total de plazas. Por lo tanto se tendrá:

USO	T. EDIFIC. (m ² t)	Art. 12.8.11 PGOU	Núm. de plazas a reservar	Reserva en P.P.
Industrial	52.139	1,5 plz/100 m ²	782	782
Comercial	1.567	2 plz/100 m ²	31	31
Social	1.567	1 plz/100 m ²	16	16
Deportivo	1.566	1 plz/100 m ²	16	16
TOTAL			845	845

Se prevén en red viaria: 296 plazas.

El mínimo de las plazas de minusválidos es del 2% del total o 7 según decreto Orden Ministerial Viv/561/2010 (8 plazas en PP).

En el interior de parcelas, por usos:

Uso logístico → 782.

Uso Comercial → 31 (100% de las plazas).

Uso social → 16 (100% de las plazas).

Uso Deportivo → 16 (100% de las plazas).

El mínimo de las plazas de minusválidos es 8 plazas del total

En los proyectos de edificación se justificaran las condiciones de art. 12.2.41 en relación a la reserva de espacios de carga y descarga de vehículos pesados.

Las plazas tendrán las dimensiones previstas en el PGOU de Málaga.

2.2.9. Cesiones gratuitas y obligatorias:

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Plan de Ordenación, serán gratuitas y obligatorias a favor del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, las cesiones relacionadas a continuación:

- 10% Aprovechamiento medio del área de reparto:

A través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, que fijará su definitiva localización en el Sector, se cederá el suelo necesario para contener el 10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, equivalente a 5.370 m² edificables. Este aprovechamiento podrá estar ubicado en varias parcelas.

- Zona Verde:

Se cederán todas la parcelas calificadas como zona verde con una superficie de 15.720 m²s.

- Sistema Local de Equipamientos:

• Deportivo, con una superficie de 4.009 m².

• Social, con una superficie de 2.200 m².

- Viales, con una superficie de 34.346 m²s.

- Sistemas Generales: SGNS-T.1 «Parque Arroyo Prado Jurado Norte» (20.317 m²).

- Punto Limpio: Con una superficie de 710 m².

2.2.10. División en unidades de ejecución y gestión:

Teniendo en cuenta la extensión superficial del Sector, las expectativas de promoción inmobiliaria que existen sobre el mismo, y la estructura de propiedad, propietario único, además del interés en el desarrollo inmediato, se ha procedido a realizar una unidad de Gestión y dos Unidades de Ejecución, facilitando la posterior gestión del desarrollo del Planeamiento.

2.2.11. Infraestructuras proyectadas.

El presente Plan Parcial contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento.

Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano.

En este proyecto, se contemplan las soluciones propuestas con el estudio realizado de perfiles, rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores al Este, Norte y Sur y los viales de nueva creación al Norte, así como con los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., con lo que determina una definición del conjunto que entendemos suficiente en estos aspectos infraestructurales.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en el Proyecto de Urbanización, se define a continuación las características más relevantes de estos servicios.

2.2.11.1. Red viaria.**Características generales**

La red viaria adoptada coincide con la definida en el P.G.O.U. (Documento de Revisión) de Málaga, complementada con viales interiores.

La planimetría y altimetría pueden apreciarse en los planos correspondientes.

Para el diseño del viario de primer orden.

1) Las vías primarias serán con carácter general de doble sentido de circulación.

2) Con carácter general las calles consideradas por el planeamiento como vías primarias, tendrán las siguientes características:

- Anchura de calzada siete metros (7,00 m).

- Ancho de aparcamiento 2,50 metros, en uno o dos lados de la calzada, según la calle considerada.

- Ancho de acera 2.25 metros, a ambos lados de la calzada.

3) El viario primario se ajustará a las siguientes condiciones de trazado:

a) No podrá desarrollarse con pendientes superiores al quince por ciento (15 por 100) en tramos superiores a los cien (100) metros.

b) El radio mínimo en el eje de la calzada en intersecciones será con carácter general de ocho (8) metros en ángulo superior a noventa grados (90°) y quince (15) metros en ángulo inferior a noventa grados (90°).

El valor mínimo del parámetro para acuerdos verticales será: $kV = 400$.

c) Se distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, reguladas conforme a la ordenación y señalización que disponga el Área Municipal de Tráfico. Asimismo, distinguirá entre aceras y los restantes espacios peatonales.

d) Las vías primarias definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño, a no ser por razones justificadas, según criterio del órgano municipal competente.

e) El diseño de intersecciones, glorietas, etc., distinguirá los elementos de señalización de tráfico, de aquellos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.

Los elementos de la urbanización (selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado), estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales de su entorno urbano. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.

Las secciones transversales se pueden apreciar en los planos correspondientes, estableciéndose las siguientes a título orientativo:

- Viales principales, con 7 m de calzada y 2.25 m de acera.

El firme que se propone, y que se dimensionará con exactitud en el Proyecto de Urbanización, tendrá como mínimo las siguientes capas:

- Viales:

Terreno seleccionado compactado al 100% P.N.

Sub-base: 25 cm de zahorra compactada al 100% P.M.

Base: 20 cm de hormigón H-100.

Rodadura: 6 cm de aglomerado asfáltico.

- Aparcamientos en viales:

Sub-base: Terreno compactado al 100% P.N.

Base: 20 cm de zahorra compactada al 100% P.M.

Rodadura: 15 cm de hormigón H-150.

Drenaje superficial.

Para la evacuación de las aguas de lluvia se prevé la construcción de absolvedores de rejillas conectados a la red de pluviales.

Circulación.

En el proyecto de urbanización se definirá la señalización horizontal y vertical. En los pasos de peatones se preverá el rebaje de los bordillos y aceras, en un tramo de

anchura suficiente para permitir el tráfico de los coches de los minusválidos, de los carros de compra, coches de niños y similares, evitando así la aparición de barreras arquitectónicas.

La circulación de peatones se efectuará a lo largo de las aceras que se interconexionarán con los oportunos pasos de cebra.

Aparcamientos.

De acuerdo con la legislación vigente (LS, RP y PGOU), el número total de plazas de aparcamiento se ha calculado en el punto 2.7 de ésta memoria.

Las plazas de aparcamientos tendrán una superficie rectangular de 2,50 x 5,00 m, con un mínimo de 2,20 x 4,50 m, y con al menos un 2% del total de 3,60 x 5,00 m, para usuarios minusválidos.

2.2.11.2. Abastecimiento de agua:

Características generales.

La red de distribución de agua potable se diseñará en malla cerrada, con tubería de fundición de 20 atm. de presión normalizada, con diámetro mínimo de 150 mm, que se dispondrán en zanja, a una profundidad no superior a 0,8 m. En los cruces de calzada la tubería se protegerá con una losa de hormigón H-125.

Todas las válvulas irán provistas de sus correspondientes arquetas de obra de fábrica.

La red de distribución se calculará para un caudal punta 2,4 veces superior al medio diario, o lo que es lo mismo, para suministrarlo en 10 horas.

Procedencia

El agua para abastecimiento se tomará de los puntos marcados en los planos con diámetros de 100 y 150, cerrándose las mallas a fin de asegurar el abastecimiento a toda la zona.

- Previsiones normales:

Los caudales mínimos para los distintos usos serán:

- Polígonos industriales: 3,5 l/m² ó 3,5 m³/parcela.

- Centros Sociales y Deportivos: 10.000 l/m²/día.

- Zonas verdes y jardines: 5,00 l/m²/día.

- Riego de red viaria: 1,2 l/m²/día.

- Previsión contra incendios:

De acuerdo con lo establecido en la Norma Básica de Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI-96), deberá preverse la posibilidad de funcionamiento simultáneo de dos hidrantes del tipo 100, durante dos horas, con un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto cada uno de ellos, lo que supone 16,66 l/s.

Consumo:

Industrial	51.650 m ² a 3,5 l/m ² /día	2.11 l/s
Comercial	1.567 m ² a 10 l/m ² /día	0,18 l/s
Social	1.567 m ² a 10 l/m ² /día	0,18 l/s
Deportivo	1.566 m ² a 10 l/m ² /día	0,36 l/s
Verde y ampliación arroyo	36.037 m ² a 5 l/m ² /día	2,10 l/s
Viales, aceras y aparcam.	34.346 m ² a 1,2/m ² /día	0.56 l/s
Total demanda		5.49 l/s

Condiciones de cálculo y materiales.

Tanto los detalles constructivos, como el cálculo de las secciones, serán explicados en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en el que se mantendrá el criterio de considerar unas velocidades entre 0,5 y 1,00 m/seg. y unos caudales de cálculo correspondientes al abastecimiento en 10 horas.

La presión timbrada de las conducciones será de 20 atmósferas, por consideraciones mecánicas, independientemente de la necesaria por consideraciones hidráulicas.

La red de distribución, será de fundición dúctil, con un diámetro mínimo de 100 mm, e irá colocada sobre lecho de arena a una profundidad comprendida entre 0,80 m y 1,00 m.

En los puntos donde se encuentran válvulas, se construirán arquetas de ladrillo con la tapa de fundición.

Asimismo, serán de fundición las piezas especiales, válvulas codos, etc., con mecanismos de bronce. Se colocarán bloques de anclaje en los codos y piezas en cruz para contrarrestar el empuje radial del agua.

En caso de existencia de hidrantes, las redes de abastecimiento se calcularán considerando el 50 por 100 de consumo correspondiente a las previsiones normales indicadas anteriormente, distribuido en un periodo de 10 horas más la aportación correspondiente a la previsión para caso de incendio.

En redes en las que no se incluyan hidrantes, el cálculo se efectuará considerando el 100 por 100 de consumo, correspondiente a las previsiones normales, distribuido en un periodo de 10 horas.

Para el cálculo de los diámetros se empleará la fórmula exponencial de SCIMENI, debiéndose de tener presente que la presión disponible a lo largo de la red sea la mayor posible, siendo deseable la de 15 m de columna de agua.

El cruce de calzadas, que ha sido reducido al máximo, se ejecutará protegido y reforzado con hormigón.

Las bocas de riego, se situarán como máximo a 100 m unas de otras.

Se colocarán hidrantes de incendios equipadas, de acuerdo con lo exigido en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Depósito.

Se sobreentiende que la red municipal es de alta garantía, pero en el supuesto de que la misma no garantizase la regulación y presión necesaria en la red de distribución interna, se dispondrá de los pertinentes depósitos o aljibes en cada parcela, que tendrán como mínimo capacidad para un día del almacenajes, siendo su estanqueidad garantizada mediante el empleo de los materiales adecuados.

Potabilidad.

Como quiera que se tomará el agua de la red municipal, no será necesario el Certificado de Potabilidad del agua.

Red de distribución.

La red de distribución básica se proyecta en malla cerrada. No obstante, y en el Proyecto de Urbanización, se tendrá en cuenta lo que disponga el Servicio Municipal correspondiente, a fin de conseguir una distribución eficaz.

Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 0,80 m., y si esto no fuera posible se adoptará la protección necesaria.

2.2.11.3. Saneamiento:

Para la evacuación de aguas residuales y pluviales, se adopta el sistema separativo.

Aguas residuales:

Criterios de Dimensionado y Proyecto.

Para el cálculo de la red, se considerarán las siguientes hipótesis:

- Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se tomará el máximo caudal previsto para el abastecimiento de agua en periodo de evacuación de 10 horas, mayorado en 2,5, resultando un caudal de 114 l/s.

- Las velocidades del agua en las conducciones, habrán de estar comprendidas entre 0,60 y 3,00 m/seg. y se puede llegar hasta 5 m/seg. en los tramos especiales de PVC.

- El diámetro mínimo a emplear, por motivos de explotación y conservación será de 0,30 m., de diámetro.

- Las acometidas directas desde las parcelas podrán ser de 0,20 m de diámetro siempre que se justifique el cálculo.

- Las pendientes de las conducciones serán iguales o superiores al 5 por mil.

- Se colocaran pozos de registro en los cambios de rasante y de dirección de la tubería, y de manera general cada 40 m de distancia máxima.

- Se construirán, en caso de ser solicitado por los Servicios Técnicos Municipales, cámaras de descarga automáticas de 20 l/seg. en cabeza de los ramales que por sus especiales características de caudal, tengan pendientes inferior al 1 por ciento.

- Las redes de alcantarillado discurrirán preferentemente bajo la calzada o aceras y medianas siempre que esto último sea posible.

Estas redes se han diseñado teniendo en cuenta las Normas Técnicas de Urbanización del PGOU y la NTE-ISA.

Materiales a emplear.

Se utilizarán tubos de PVC o similar, sobre cama de arena con uniones de campana o normales y anillados con ladrillo macizo revestido de mortero de cemento para secciones menores de 0,60 m de diámetro, y tuberías de hormigón armado para secciones mayores de 0,60 m de diámetro, si bien también se podrían colocar tuberías de PVC reforzado, para diámetros pequeños.

Estos tubos se colocarán en zanjas a distintas profundidades, pero como mínimo a 1,00 m.

Para la apertura se tomarán toda clase de precauciones y se entibará en los lugares en que sea necesario a juicio de la dirección técnica.

Los pozos y sumideros se construirán de ladrillo macizo tomados con mortero de cemento y enfoscados interiormente.

Las tapas, marcos y rejillas serán de fundición y carecerán de rebabas y coqueras para obtener la resistencia necesaria y el correcto ensamblaje de las piezas.

Aguas pluviales.

Criterios de dimensionado y proyecto.

Para el cálculo de la red, se considerarán las siguientes hipótesis:

- Los caudales de las aguas de lluvias se calcularán a partir de una intensidad media de precipitación considerando un periodo de retorno de 25 años, ya que pueden existir riesgo de avenidas fuertes, pudiéndose establecer en principio, en 200 l/seg/ha.

- Para solares y viales el coeficiente de escorrentía medio se tomará igual a 0,90 y para los espacios libres y ajardinados se tomará 0,50.

- Las velocidades del agua en las conducciones, habrán de estar comprendidas entre 0,60 y 3,00 m/seg.

- El diámetro mínimo a emplear, por motivos de explotación y conservación será de 0,30 m, de diámetro.

- Las pendientes de las conducciones serán iguales o superiores al 5 por mil.

- Se colocarán pozos de registro en los cambios de rasante y de dirección de la red, y de manera general cada 40 m de distancia máxima.

- Se construirán, en caso de pedirlo el Servicio Técnico Municipal correspondiente, cámaras de descarga automáticas de 20 l/seg. en cabeza de los ramales que por sus especiales características de caudal, tengan pendientes inferior a 1 por ciento.

- Las redes de alcantarillado discurrirán preferentemente bajo la calzada o aceras y medianas siempre que esto último sea posible.

- Estas redes se han diseñado teniendo en cuenta las Normas Técnicas de Urbanización del PGOU y la NTE-ISA.

- La altimetría vendrá fijada en los planos de perfiles longitudinales y en el plano de altimetría.

Materiales a emplear.

Se utilizarán tubos de PVC, sobre cama de arena con uniones de campana o normales y anillados con ladrillo macizo revestido de mortero de cemento para secciones menores de 0,60 m de diámetro, y tuberías de hormigón armado para secciones mayores de 0,60 m de diámetro, si bien también se podrían colocar tuberías de PVC reforzado, para diámetros pequeños.

Estos tubos se colocarán en zanjas a distintas profundidades, pero como mínimo a 1,00 m.

Para la apertura se tomarán toda clase de precauciones y se entibará en los lugares en que sea necesario a juicio de la dirección técnica.

Los pozos y sumideros se construirán de ladrillo macizo tomados con mortero de cemento y enfoscados interiormente.

Las tapas, marcos y rejillas serán de fundición y carecerán de rebabas y coqueras para obtener la resistencia y el correcto ensamblaje de las piezas.

2.2.11.4. Red eléctrica de baja y alta tensión.

Generalidades:

El proyecto de la red de suministro y distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Alta y Baja Tensión, e Instrucciones Complementarias.

Así mismo, paralelamente a este Plan de Ordenación, se tramitará el Proyecto eléctrico que llevará la línea desde la Sub-estación polígono al sector en estudio, para garantizar la correcta conexión de redes.

El tendido de la red será subterráneo, alejándose los conductores en tuberías de PVC rígido.

Para el cálculo se establecen los siguientes consumos:

Industrial-Logístico: 50,00 W/m²c.

Comercial, Social y Deportivo: 50,00 W/m²c.

Verde: 5,00 w/m²c.

La tensión en Baja será de: 380/220 V.

Resultando una potencia demandada de: 2.920 kW.

Red de Alta Tensión:

El circuito de alimentación a los centros de transformación, será del tipo subterráneo, conectándose mediante el elemento de intemperie adecuado a la línea aérea de alta tensión de la Cía. Sevillana.

Líneas de abastecimiento a los Centros

Las líneas de abastecimiento a los Centros de Transformación cumplirán los siguientes requisitos.

- Conductor: RH v 12/20 kW 3 (1 x 150 mm²).
- Intensidad admisible: 262 A.
- Potencia máxima admisible: 9.065 KVA a 20 kW.
- Sección nominal de la pantalla: 16 mm² de cobre.
- Aislamiento: Polietileno reticulado (XLPE).

Las canalizaciones para el alojamiento de éstas líneas se ejecutará con tubería de PVC de 140 mm de diámetro, enterrada a profundidad de 1,20 m con dados de hormigón en los cruces de vial y con arquetas registro del paso de cable de tipo de Sevillana de Electricidad, S.A.

Estas arquetas se situarán en todos los cambios de dirección y en los puntos necesarios para que la longitud máxima sea de 40 m.

Centros de transformación

La potencia que demandará este complejo corresponde a los consumos establecidos anteriormente, con un total de 7.400 kW, incrementándose con la demanda del alumbrado público.

La unidad transformadora máxima recomendada por la Cía. Sevillana de Electricidad es de 1.000 KVA, resultando por tanto que las necesidades del Sector quedan cubiertas con 8 unidades de la citada potencia.

Los centros se situarán según se indica en los planos, en locales adecuados con las medidas de aislamiento necesarias.

Las instalaciones de estos centros se realizarán mediante celdas prefabricadas aptas para 24 kV, disponiendo cada centro de dos celdas de protección para los transformadores.

Red de baja tensión:

La red de baja tensión de alimentación al Conjunto será subterránea, con canalización similar a la de alta tensión, excepto en su profundidad, que será de 0,80 m.

Los conductores previstos, serán del tipo R, de polietileno reticulado de 1 kW y de aluminio, con secciones en función de la potencia del Circuito.

La potencia que se ha considerado por cada centralización es por exceso de 150 kW, simultáneos, lo que supone por circuito independiente precedente del Centro de Transformación:

- Potencia: 150 kW.
- Circuito: Trifásico + Neutro.
- Tensión: 380 V.

- Intensidad de cálculo:

$$I = \frac{W}{\sqrt{3} V \times \cos \varphi} = \frac{150.000}{\sqrt{3} \times 380 \times 1} = 228 \text{ A}$$

- Sección conductor adoptado por densidad de corriente 150 mm².

- Carga admisible del conductor 228 A

La Longitud del circuito procedente del cuadro B.T., para una caída máxima del 4% será:

$$L = \frac{e}{S \times 1,73 \times I \times \cos \varphi} = \frac{0,04 \times 380 \times 150}{0,047 \times 228 \times 1} = 213 \text{ m.}$$

Se procurará por tanto que ninguna centralización, con la potencia de 150 h-W. instantánea, supere la distancia de 213 metros al centro de transformación que lo ha de alimentar.

2.2.11.5. Alumbrado público.

La instalación diseñada, se ajusta en todos sus puntos al REBT, Normas e Instrucciones MV sobre Alumbrado Urbano y R.D. 1.946/1979, de 6 de julio, sobre redacción de consumo en alumbrado público.

Consiste en una instalación subterránea canalizada con tubería de PVC rígido de 90 mm de diámetro para conductor de 1 kW de 4 x 6 mm². Para equipo de ahorro energético.

Los báculos son troncocónicos galvanizados de 3 mm de espesor de chapa con alturas de 10 y 12 m y con brazos de 1,5 y 2 m simples o dobles de acuerdo con plano. Llevarán portezuela a una altura mínima de 30 cm, caja de derivación con fusible y toma de tierra con conductor de Cu. desnudo de 35 mm².

Las luminarias serán H-SRP-151 y H-SRP.451 con lámpara de vapor de sodio de alta presión, de 250 W y 400 W según corresponda.

En las calles y paseos peatonales se colocaran columnas de 3,50 m rematadas con globos de 50 cm de diámetro, de material anti-vandálico y lámpara de 150 W de vapor de sodio, separadas entre sí 25 m aproximadamente.

El alumbrado público tendrá una iluminación media sobre pavimento de acera y calzada de:

En las calles principales: 20 lux.

En el resto de las calles: 15 lux.

El factor de uniformidad media no será inferior a 0,6 y el máximo no será inferior a 0,3. La relación entre la separación y la altura de los focos no será superior a 4. Cada punto de luz irá provisto del equipo de ahorro de energía y el cuadro de mando de contador de doble tarifa.

Se requerirá un estudio sobre el tipo de luminaria y de la distribución de intensidades del foco luminoso, el cual se incluirá en el Proyecto de Urbanización.

La red de alumbrado público será independiente de la red de suministro de energía eléctrica, y su origen estará en la estación de transformación.

Las arquetas llevarán fondo terrizo para evacuar las aguas pluviales.

Las zanjas de canalizaciones serán de 60 cm de profundidad mínima en aceras y 80 cm en cruces de vías, protegidas con hormigón en masa.

Los equipos de encendido serán de consumo normal reducido.

El centro de mando constará de interruptores manual. Diferencial magnetotérmico general y magnetotérmicos de salida, contadores, reloj, célula fotoeléctrica, módulo contador, contador con doble tarifa. Conexionador y toma de tierra, todo ello alojado en armario metálico sobre mampostería en aceras.

La instalación diseñada, se ajusta en todos sus puntos al REBT, Normas e Instrucciones MV sobre Alumbrado Urbano y R.D. 1946/1979, de 6 de julio, sobre redacción de consumo en alumbrado público, y en el Proyecto de Urbanización se detallará con precisión emplazamientos, potenciales, secciones, detalles y demás características.

2.2.11.6. Telefonía y Telecomunicaciones.

Para el tendido de la red telefónica se dispondrán unas canalizaciones bajo aceras, que se realizan con tubo de PVC rígido de 110 mm de diámetro, en número de dos. Se construirán arquetas y cámaras de registro de obra de fábrica según los tipos de la Cía. Telefónica. Se colocarán cabinas para teléfonos públicos.

No obstante, lo diseñado en plano, se estarán en todo momento a reserva de posibles indicaciones posteriores de la citada Cía., que deberá ser consultada en el momento de acometer las obras de ejecución del Proyecto de Urbanización.

2.2.11.7. Jardinería y Mobiliario urbano.

Para la zona verde pública se redactará el correspondiente Proyecto de Ajardinamiento, de acuerdo con las instrucciones que al respecto dicte el Servicio Técnico Municipal correspondiente y que deberá ir incluido en el Proyecto de Urbanización.

Además se colocarán árboles y sus correspondientes alcorques en todas las aceras de las calles de la Urbanización, de la especie que se definirá en el anexo de Jardinería del Proyecto de Urbanización, y con una separación aproximada de 10,00 m.

Igualmente se colocará el suficiente número de bancos y papeleras, así como fuentes para beber.

2.2.11.8. Recogida de basuras.

Por ser una zona eminentemente urbana la recogida de basuras se realizará por el Servicio municipal de limpieza, desde los contenedores existentes en la red viaria, y que se calculan para los mismos, un volumen de basuras de 5 litros por habitante y día, que supone un peso específico de 0,60 kg/persona/día.

Se prevé la posibilidad de limpieza de los lugares donde se ubiquen los contenedores generales de recogidas, siendo éstos normalizados y estancos para evitar malos olores.

2.2.12. Cuadro resumen de características:

A continuación expresamos las características generales de cada zona, consecuencia de la ordenación proyectada, para la total definición de la misma.

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA				
PARCELA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² /M ² s	TOTAL EDIFICABLE M ²	APARCAMIENTOS
I-1	14.516	0.6385	9.269.00	139
I-2	33.050	0.5295	17.500.00	262
I-3	7.070	0.6576	4.649.70	78
I-4	37.582	0.5383	20.231.30	303
TOTAL IND.	92.218	0.563	51.650	782
ZV-1	5.321			
ZV-2	7.392			
ZV-3	3.007			
TOTAL ZV	15.720			

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA				
PARCELA	SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD M ² /M ² s	TOTAL EDIFICABLE M ² t	APARCAMIENTOS
EQU.DEP.	4.009	0.39	1.566	16
EQU.SO.	2.200	0.71	1.567	16
EQU.CO.	2.726	0.57	1.567	31
TOTAL EQU.	8.935	00	4.700	63
CT-1	30	00		
CT-2	30	00		
CT-3	30	00		
CT-4	30	00		
TOTAL CT	120	00		
VIALES	34.346			296
PUNTO LIMPIO	710			
TOTAL VIALES	34.346			
TOTAL	152.049	0.35	53.217	1.141
D.P.VIARIO	4.495			
TOTAL COMPUTABLE	156.544			

2.3. Cumplimiento con la normativa legal.

A continuación se establecen las condiciones necesarias para el cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a incluir en los Planes Parciales y/o de Ordenación de iniciativa particular.

De acuerdo con los artículos 46 y 64, del Reglamento de Planeamiento, la documentación, datos y determinaciones, en los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las de índole general, las siguientes determinaciones:

2.3.1. Justificación de la necesidad o conveniencia la urbanización:

Los terrenos incluidos en este Sector de Actuación provienen de antiguas fincas de labor, actualmente sin uso concreto, y situados entre zonas recientemente urbanizadas y consolidadas, encontrándose en la actualidad considerados como suelo urbanizable no programado.

Estos terrenos constituyen una pieza de vital importancia en el desarrollo de las previsiones del Plan General, al constituir el nexo de unión con los sectores al Oeste. Por lo tanto, la necesidad de urbanización de los mismos viene avalada por el tratamiento específico como Sector de Actuación que le otorga el Plan General de Ordenación.

2.3.2. Relación de propietarios y adjudicación aprovechamientos.

La relación de propietarios registrales del Sector de Actuación se refleja en la Memoria Informativa, punto 1.3 de éste Proyecto. A continuación se detallan los nombres y direcciones de los propietarios del sector:

2.3.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Se entiende por Obras de Urbanización aquellas por medio de las cuales se convertirá el actual Suelo Urbanizable No Sectorizado, en Suelo Urbanizable Ordenado y, posteriormente, en solares urbanizados mediante la instalación de los servicios exigidos por la vigente legislación, y en todo caso, como mínimo, las referentes al trazado de la Red Viaria con sus correspondientes obras de Pavimentación y Acerado, Abastecimiento y Distribución de Agua, Red de Aguas Fecales, Redes de Baja Tensión y Alumbrado Público, obras que serán ejecutadas directamente por la Promotora, o por contrato entre la Promotora y una Empresa Constructora, previa redacción y aprobación del preceptivo Proyecto de Urbanización.

El plazo de Ejecución de las obras de Urbanización es el que figura en el Plan de Etapas que figura en el Capítulo siguiente

Dada la estructura de la Propiedad del suelo, el sistema de Actuación propuesto es el de Compensación.

2.3.4. Previsión sobre la conservación de la urbanización:

La Promotora se compromete a conservar y reparar los servicios hasta que legalmente se constituya la Comunidad de Propietarios ó la Entidad colaboradora de Conservación que se cree al respecto.

2.3.5. Compromisos que hubieran de contraer entre la promotora y el Ayuntamiento, y entre aquella y los futuros propietarios de solares:

A) Entre la Promotora y el Ayuntamiento:

1) La Promotora por si, directamente o mediante contrato, se compromete a ejecutar los servicios de infraestructura según el Plan de Etapas previsto, para que, al dar el Ayuntamiento las Licencias de construcción, estos servicios ya estén realizados en la zona donde se haya concedido la citada Licencia, o si no estuviesen garantizar mediante aval bancario su ejecución.

2) Una vez convertido el suelo en urbano, por la aprobación del Plan de Ordenación y del Proyecto de Urbanización, la Promotora se compromete a ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas y viales según se estima en el art. 54 de la LOUA.

3) La Promotora para cumplir con lo indicado en el Apartado C. del art. 46 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se compromete a presentar, en el Ayuntamiento, las garantías previstas en el citado art. Mediante la presentación de un Aval bancario por un importe del 7% del costo de las obras de Urbanización.

4) Los Promotores, se comprometen a ceder al Ayuntamiento el suelo sobre el que se ubicará el 10% del aprovechamiento del Sector, caso de que dicho organismo no opte por la correspondiente compensación económica prevista en la Legislación Urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 LOUA.

5) Las promotoras se obligan a conservar la urbanización hasta la constitución de la correspondiente entidad de conservación

6) Las promotoras velarán por la subrogación de los terceros adquirentes, en los compromisos indicados.

B) Entre la Promotora y los futuros Propietarios de solares:

1) La Promotora se compromete a facilitar un acceso rodado hasta cada parcela, así como el suministro a pie de parcela de las conducciones de agua, saneamiento y electricidad.

2) La Promotora se compromete a conservar y reparar los servicios hasta que legalmente se constituya la Comunidad de Propietarios o bien se cedan a otros Organismos.

3) Los futuros Propietarios se comprometen a edificar sus parcelas en los plazos establecidos en este Plan, así como cumplir las Ordenanzas para cada zona.

4) Los futuros Propietarios se comprometen a formar parte de la Comunidad de Propietarios cuando ésta se forme, así como a pagar las cuotas correspondientes a cada uno de ellos, para que el mantenimiento este en perfecto estado de las distintas dependientes de la futura Urbanización.

2.3.6. Garantías del exacto cumplimiento de estos compromisos.

La Promotora garantiza el exacto cumplimiento de los compromisos por ella adquiridos.

Las garantías del cumplimiento de estos compromisos vendrán representadas por aval del 7% de la totalidad de las obras de Urbanización previstas por el presente documento.

Esto podrá cumplimentarse en metálico, o mediante títulos bancarios suficientes, según evaluación económica del presente Plan.

En cuanto a los compromisos por parte del Ayuntamiento y de la Promotora, se considera que la Comisión Provincial de Urbanismo, velará por el exacto cumplimiento de los mismos, siguiendo su siempre recto y justo proceder.

2.3.7. Medios económicos.

Los promotores de este suelo, cuentan para el desarrollo de las obras de urbanización con los medios económicos suficientes, representados en la titularidad de los terrenos que promueven y con los ingresos obtenidos por las ventas inmobiliarias, así como cuantas aportaciones económicas resulten necesarias, siendo sobradamente conocida su solvencia en medios bancarios.

2.3.8. Cesiones obligatorias y gratuitas.

De acuerdo con el articulado de la Ley de Ordenación de Andalucía y del Reglamento de Gestión, las cesiones obligatorias y gratuitas, se llevarán a cabo del modo y en el tiempo que se fije en el Proyecto de Reparcelación y de acuerdo con los preceptos legales.

Las parcelas que integran el 10% de aprovechamiento medio a ceder al Excmo. Ayuntamiento, así como las del Exceso de Aprovechamiento, estarán perfectamente definidos en el Proyecto de Reparcelación.

2.4. Ordenanzas

2.4.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan, tendrán consideración de urbanizables hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme, y por tanto, quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus Reglamentos, especialmente en lo contenido en el Art. 84 de esta Ley.

2.4.2. De los proyectos de urbanización.

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan Ordenación, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización de la totalidad como mínimo de la 1.ª Fase de Ejecución del Sector de Actuación, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas.

En este sentido, se estará a lo dispuesto por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el art. 67 del RP y siguientes.

El Proyecto de Urbanización podrá efectuar cambios puntuales en el trazado del viario, Acerados y aparcamientos para así que en caso de ser necesario adaptarse a la realidad física del terreno. En concreto el Proyecto de Urbanización podrá replantear la rotonda y aceras limítrofes, en caso de que la reciente tubería de abastecimiento general ubicada en él afecten al trazado de este.

2.4.3. De los proyectos de reparcelación.

Como consecuencia del Sistema de Actuación establecido de Compensación y para la aplicación del mismo, habrán de constituirse las Juntas de Compensación correspondientes a cada Unidad de Ejecución que estarán integradas por los propietarios de Suelo del mismo, procediendo a la formulación en cada caso de un Proyecto de Reparcelación que determinará el justo reparto de las cargas y los beneficios derivados de esta ordenación, adjudicando las parcelas y volúmenes edificables entre los distintos propietarios y procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento, de los suelos, viales y equipamientos definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del 10% del Aprovechamiento Medio.

Asimismo deberán incorporarse los propietarios del suelo de los Sistemas Generales vinculados a éste Sector, que comprendan los Excesos de Aprovechamiento.

En caso de existir acuerdo, los propietarios podrán presentar Proyecto de Reparcelación sin necesidad de presentar Bases y Estatutos y convocar la Junta de Compensación

2.4.4. Régimen urbanístico del suelo.

2.4.4.1 Calificación del suelo y usos:

A) Uso público.

Red viaria: Que aparece definida y dimensionada en el plano correspondiente con una superficie total de 34.346 m². Será objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento.

Espacios libres: Estas áreas están constituidas por zonas verdes, jardines y recreo con 15.720 m² de superficie. Serán cedidos al Excmo. Ayuntamiento.

Zona social y Deportiva: Donde se incluyen:

- Zona deportiva.

De acuerdo con el art. 46.3 del Reglamento de Gestión, se cede libre y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, con una superficie de 4.009 m²

- Equipamiento Social, a realizar sobre parcela que será cedida gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, con una superficie de 2.200 m².

B) Uso privado.

Uso lucrativo-logístico industrial: Tiene una superficie de 92.218 m² de suelo y cuyo aprovechamiento urbanístico es de 51.650 m²t, se reparte entre el Promotor y el Ayuntamiento en una Promoción del 90% a 10% respectivamente.

Uso comercial: Tiene una superficie de 2.726 m² de suelo y un aprovechamiento urbanístico de 1.567 m²t.

Punto Limpio: Tiene una superficie de 710 m².

2.4.4.2. Cuadro del Régimen Urbanístico del suelo.

CUADRO DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

USO	ZONA
USO PÚBLICO	- Verde (V.1, V.2 y V.3) - Social (Eq. Social) - Deportivo (Eq. Deportivo) - Red viaria. - Punto Limpio
USO PRIVADO	- Comercial (Eq. Comercial) - Industrial (I-1.2.3, 4, 5)

2.4.4.3. Estudios de Detalle:

Se realizará de acuerdo a lo establecido en el art. 65 y siguientes: 140 del R.P. de la Ley del Suelo.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 36.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el presente Plan Parcial permite su innovación mediante Estudio de Detalle, además de con los objetivos previstos en el artículo 15 de la LOUA para poder transferir aprovechamiento entre las distintas manzanas del sector, siempre y cuando no se altere el resto de parámetros urbanísticos de las manzanas.

2.4.4.4. Parcelaciones:

Se realizarán de acuerdo al art. 94 y siguientes de la Ley del Suelo.

2.4.4.5. Proyectos de Urbanización:

Se realizarán de acuerdo los arts. 67 y siguientes y 141 del R.P. de la Ley del Suelo.

2.4.4.6. Régimen jurídico del subsuelo:

Mediante el presente instrumento de planeamiento y al amparo de lo establecido en el artículo 49.3 y disposición transitoria primaria 3.ª2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina que el aprovechamiento atribuido al subsuelo de fincas privadas con o sin aprovechamiento lucrativo será en todo caso privado.

2.4.5. Ordenanzas generales de la edificación.

Estas normas generales de la edificación, tendrán carácter supletorio respecto de las correspondientes a las zonas industriales, predominante en el sector.

2.4.5.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de estas Ordenanzas se refiere al Polígono definido por los linderos del sector SUNS.T.1., objeto del presente planeamiento.

Los conceptos que en ellas se vierten, se expresan en los mismos términos que se utilizan en la legislación oficial y en el PGOU de Málaga, y aquellos otros si los hubiere, que sean solamente específicos de éste Plan y se explicarán suficientemente para su perfecta comprensión.

2.4.5.2. Contenido.

Las presentes Ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del denominado Sector de Actuación SUNS T.1. «Trévez-Oeste» del Plan General de Málaga y del Plan de Sectorización. Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las disposiciones del Plan General de Ordenación de Málaga vigente.

2.4.5.3. Zonificación del Plan Parcial.

El Plan Parcial prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica, definidas en el Capítulo de Ordenanzas Particulares de las zonas:

- Industrial-logístico.
- Comercial, Social y Deportivo.
- Verde.
- Viales, Aceras y Aparcamientos.

2.4.5.4. Ordenanzas Generales de la Edificación.

Se cumplirá lo establecido en el Título XII: Normas generales de la edificación. Artículo 12.2.1 al 12.2.57 del PGOU de Málaga, vigente.

2.4.6. Ordenanzas particulares de las zonas.

2.4.6.1. Zona Industria- Logística -Productivo.

Ordenanza Productivo-2.

Artículo 12.11.5. Condiciones particulares de las Subzonas Productivo-2.

- Parcela mínima.

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Subzona Productivo-2. cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

- Superficie $\geq 1.000 \text{ m}^2$.
- Frente mínimo 15 metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 m².

- Ocupación máxima.

Será de 60%

En el espacio libre de la parcela será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga, así como aparcamiento de vehículos, que se cumplimentan según los estándares de mínimos señalados en el artículo 12.2.41.

En todo caso, la Ocupación máxima aquí señalada estará siempre sujeta al cumplimiento de los estándares de aparcamientos y de carga y descarga señalados en el artículo 12.2.41

[1] El tratamiento de los espacios exteriores de aparcamiento se ajustará a lo establecido en el Título VIII.

[1] Disposición derivada de la aplicación del título VIII «Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental» de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano. Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII-Julio 2011.

- Edificabilidad.

La edificabilidad neta de parcelas no rebasará $0.70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen a aparcamientos.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el artículo 12.2.41.

- Altura de las edificaciones.

En Productivo-2 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 3, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de la edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a cornisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecanismos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable.

- Separación de linderos.

En lo que respecta a las ordenaciones de edificación adosada se estará a lo que se indica en el artículo anterior.

En lo que concierne a otras formas de situarse el edificio en la parcela se establece que:

- La superficie libre de parcela deberá ser siempre suficiente para el acomodo de los vehículos correspondientes al estándar mínimo de aparcamiento, según lo señalado en el artículo 12.2.41 de estas Normas, e incorporar el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos dedicados a la carga y descarga en el interior de la parcela sin afectar al espacio exterior ni con menoscabo de los destinados a aparcamiento obligatorio y a los accesos necesarios al interior de la planta.

- Teniendo en cuenta esta condición previa, en las parcelas no adosadas se consideraran mínimos obligatorios para los retranqueos:

- A linderos ≥ 3 metros.

- A alineación oficial ≥ 5 metros si es viario local y ≥ 10 metros si es sistema general o viario estructurante.

- Si cumplidas las condiciones anteriores la superficie libre de parcela lo permite, se admite la construcción de patios ingleses y accesos a los sótanos.

- Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

Para fachadas situadas en los Arcos Solares I y III deben garantizarse una distancia mínima de 1.7 de la altura a fachada opuesta debidamente justificadas en Proyecto técnico, tomando como altura reguladora de la fachada situada en el Arco Solar III.⁽¹⁾

(1) Cuando se trate de usos de hospedaje y/o comercial en edificios exclusivos: Para edificaciones situadas en los Arcos Solares II y IV las separaciones mínimas entre fachadas opuestas serán de al menos $\frac{1}{2}$ H del edificio más alto, con un límite de 5 metros.

- Condiciones estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto os planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

2.4.6.2. Equipamiento Social y Deportivo

- Superficie Eq. Social : 2.200 m²t.

- Superficie Eq. Deportivo : 4.009 m²t.

- Uso: Servicios de interés público, social y deportivo.

- Aparcamientos: Eq. Deportivo: 16 plazas

Eq. Social: 16 plazas

-Especificaciones según PGOU.

2.4.6.3. Zona Comercial.

- Superficie de parcela ≥ 1.000 m²s.

- Edificabilidad bruta: 1.567 m²t, para los usos que engloba, conforme a lo especificado en el PGOU. Índice máximo de edificabilidad en parcela neta 0.5 m²t/m²s.

• Altura máxima: B + 1

- Ocupación máxima: 60% en planta baja y 50% en el resto de plantas.

- Aparcamientos: 31 plazas mínimo.

- Usos: esta parcela no podrá albergar otros usos distintos al comercial.

2.4.6.4. Zona verde pública.

Estas zonas serán de dominio y uso público e irán destinadas al esparcimiento, juegos y recreos, y zonas ajardinadas y peatonales.

No se autoriza la construcción de edificaciones con carácter permanente, ni el vallado de estas zonas.

Se autoriza la instalación de quioscos eventuales, con autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento.

Serán de aplicación para el criterio de diseño de los espacios públicos lo dispuesto en el PGOU vigente de Málaga.

2.4.6.5. Zona peatonal.

Los espacios destinados a este uso, únicamente podrán destinarse al tráfico peatonal, salvo el paso de vehículos residentes en las referidas calles, destinándose a zonas de estancia y paseo, y siendo inedificables a todos los efectos.

2.4.6.6. Zona viaria o Viales rodados.

Los espacios destinados a viales únicamente podrán destinarse al tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos situados en el vial.

2.4.6.7. Zona Punto Limpio.

Esta zona será de Dominio y Uso Público, y solo se destinará a la recogida de residuos.

• Superficie de la parcela: 710 m².

• Edificabilidad: Solo se autoriza edificación para puesto de control.

• Cerramiento exterior ó Vallado: El cerramiento exterior será metálico, formado por celosía que impida la visión al interior de la parcela.

El Proyecto de Urbanización propondrá Sistemas Separativos de Recogida de Aguas, derivando la del aparcamiento y maniobras a la Redes Pluviales, y la que recoja Contenedores a Redes Fecales.

2.4.7. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.

En el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación habrá que atender al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras que se incluyen en el Estudio Ambiental Estratégico, las consideraciones realizadas en los apartados anteriores y en especial al cumplimiento de las siguientes determinaciones ambientales:

- Vías pecuarias: El ámbito SUSN-T.1 «Trévez Oeste» se encuentra afectado por la vía pecuaria «Vereda de Pizarra de Málaga».

Si bien de ordenación del Sector SUNS-T.1 no afecta a la vía pecuaria, el desdoblamiento de la carretera A-7076 y la ejecución de una rotonda previstos en el PGOU, a ejecutar como carga externa con la 2.ª Fase del Sector (plano núm. 4 Zonificación), si afectan a la vereda, por lo que requerirían de su desafectación, conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

No obstante, la misma no sería posible en tanto no se deslinde la vía pecuaria; deslinde que es competencia municipal, conforme al artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, al discurrir en ese tramo por suelo urbanizable del término municipal.

- Aguas: En los aspectos relativos a Dominio Público Hidráulico, prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, disponibilidad de recursos hídricos, infraestructuras de ciclo integral del agua y financiación de estudios e infraestructuras, se tendrán en cuenta las conclusiones del Informe preceptivo de la Administración Hidráulica Andaluza.

2.4.8. Informe en materia de aguas.

a) Con carácter previo a los proyectos de la reparcelación que provengan de los planeamientos de desarrollo de este ámbito, procederá la realización del deslinde del Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el artículo 241.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

b) El planeamiento de desarrollos recogerá que le Proyecto de Urbanización se recabarán las correspondientes autorizaciones se la Administración Hidráulica Andaluza de todas las obras de paso existentes y a construir en el Sector, teniendo éstas que prevenir el riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años.

2.5. Plan de etapas.

2.5.1. Definición de las etapas.

El presente Plan establece dos Etapas tanto para la gestión como para la ejecución de la Urbanización, estimándose una duración de 4 años para su realización completa de la primera etapa y una segunda etapa que dependerá del proyecto y ejecución del desdoblamiento del Camino de Santa Inés, previsto en documento de Revisión del PGOU obra que según viene recogida en el Plan de Ordenación del territorio de Málaga en su art. 50. Esta prevista en el Plan Estratégico de Infraestructuras y transporte del estado y el Plan de Infraestructuras para la sostenibilidad del transporte en Andalucía 2007-2013.

El plazo de ejecución de la 1.ª Etapa será de 4 años desde la aprobación definitiva de los documentos de planeamiento y gestión.

El desarrollo de la 2.ª Etapa dependerá del proyecto y Ejecución de desdoblamiento del Camino de Santa Inés, que le corresponde a la Junta de Andalucía en el Plan de Infraestructuras para la sostenibilidad del transporte en Andalucía 2007-2013.

En su 1.ª Etapa el Sector quedará urbanizado en un 100% dejando los encuentros y conexiones necesarias para poder acometer la 2.ª Etapa.

Cada etapa llevará su Proyecto específico de Urbanización, estos comprenden la ejecución de las obras de urbanización y aquellas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas incluidas, cuya delimitación queda grafiada en el plano de Etapas.

Para la ejecución de los Sistemas Generales y cargas externas al sector adscritos se marcarán las siguientes etapas:

- Para el sistema general a áreas libres SGNS-T.1, se obtendrá el suelo que se adscriba al Sector y que ejecutará su urbanización coincidiendo con el desarrollo del sector y la 1.ª Etapa.

- La obtención y ejecución del SLV-T.1, se llevará a cabo en la 2.ª Etapa.

- La Ejecución de un paso sobre el encauzamiento del Arroyo Boticario se realizará en la 1.ª Etapa.

El plazo se contabilizará desde el momento en que se encuentre aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

Además se establecen los siguientes plazos orientativos para la tramitación de las actuaciones complementarias a éste Plan Parcial de Ordenación y que son las siguientes:

- Proyecto de Bases y Estatutos: 30 Días desde la Aprobación inicial del presente PPO.

- Constitución de Junta de Compensación: 30 Días desde la Aprobación de las Bases y Estatutos.

- Proyecto de Reparcelación: 30 Días desde la constitución de la Junta de Compensación.

- Proyecto de Urbanización: 60 días desde la Aprobación definitiva de éste Plan de Ordenación.

2.5.2. Precisión de la edificación.

Las edificaciones seguirán la misma distribución que las obras de urbanización, ejecutándose de manera progresiva y ordenada, desarrollándose de forma que el crecimiento edificatorio, se efectúe conforme a las de la urbanización de las distintas parcelas y zonas.

Las edificaciones podrán hacerse de forma simultánea a la Urbanización.

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR ÚNICO						
Núcleo	MALAGA		Clasificación	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		
Área		Tipo		Código	Sector Único del SUNS-T.1	
Denominación	"TREVENEZ-OESTE"					
Superficie (m2).	152.049		Densidad (viv./Ha)	--		
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.		Nº máximo viviendas	--		
Iniciativa	PRIVADA		I.Edif. (m2t/m2s)	0.35		
Sistema	COMPENSACIÓN		Techo máximo (mwt)	53.217		
Etapas	1º ETAPA		Ordenanza	PRODUCTIVO 2		
Desarrollo	,P.U. - P.R.		Usos	INDUSTRIAL, LOGISTICO, PRODUCTIVO		
Dotaciones Mínimas			Aprovechamientos			
Zona Libre Pública (m2s)	10%		Relativo Ejecución	Unidad de	0.35	
Equipamiento (m2s)	2%		Medio	0.30874		
Deportivo	2%		Derechos del Propietario	79,38%		
Viarío (m2s)	--		Derechos del Ayuntamiento	10%		
Equipamiento Privado (m2s)	--		Excesos de Aprovechamiento	10.60%		
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	12		24		36	
Condiciones de Ordenación	ORDENACION ESTRUCTURAL					
	USO	SUPERF.(M2s)	S.CON APR (m2s)	S.PUBLICO ASOC (m2s)	le-techo Edif. m2t/m2s - m2t	A.medio UA/m2s
	Productivo.	156.544	152.049		0.35	0.30874
Condiciones de Ejecución	<p>Ordenación estructural pormenorizada preceptiva.</p> <p>-Usos incompatibles: Residencial, Usos especiales productivos A-4.1 por condiciones ambientales.</p> <p>-El Plan de Sectorización adscribirá como Sistema General a estos suelos el SGNS-T.1 "Parque Arroyo Prado Jurado Norte"</p> <p>-La oportunidad de su desarrollo está motivada por la existencia de una decisión empresarial de acometer una actividad económica relevante de carácter logístico en un suelo destinado por el P.G.O.U. para este fin.</p> <p>-La conveniencia de su desarrollo viene dada por la oportunidad de atender a la, cada vez mayor, demanda que el mercado logístico-empresarial en la ciudad de Málaga, y el grado de agotamiento que existe en el suelo disponible para este fin.</p> <p>-Los usos preferentes serán los Productivos Logísticos por la localización estratégica de estos suelos en relación con las grandes infraestructuras de comunicación.</p> <p>El índice de edificabilidad no sobrepasará el 0.35 m2t/m2s.</p> <p>-Las dotaciones locales cumplirán con el Artº 17.1.2ºb de la LOUA y el Requerimiento de planeamiento vigente. Los espacios libres se localizarán junto a los cursos de los arroyos.</p> <p>-Será productivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos.</p> <p>-Las indicadas en la declaración ambiental estratégica de 20 de Junio de 2017.</p>					
	<p>-Quedan como cargas suplementarias o complementarias a las que le correspondan por el PEIB del PGOU de 2.011, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbanización del SGNS. T-1 "Parque Arroyo Jurado Norte" • Obtención, cesión y urbanización del SLV-T.1 • Ejecución(con obtención de los terrenos necesarios), de un paso sobre el encauzamiento del Arroyo Boticario para conectar la vía de servicio del futuro desdoblamiento de la carretera A-7076 (antigua carretera MA-401 desde la Colonia de Sta. Inés a Campanillas). • Conexiones exteriores de servicios no incluidas en el PEIB <p>-Contribuirá a la Urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.</p>					
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de conservación.					

Málaga, 7 de marzo de 2019.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

00151645