ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MENGÍBAR (JAÉN)

2018/3034 *Publicación Plan Parcial SAUR 5.*

Edicto

Don Juan Bravo Sosa, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mengíbar.

Hace saber:

Que por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 23 de febrero de 2018 fue aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación SAUR-5 de Mengíbar a instancia de la Junta de Compensación de dicho sector, que ha sido inscrito y depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número de registro 7756, en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro de Registro de Mengíbar, de la unidad registral de Jaén, e inscrito en el Libro Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Mengíbar con el número 2/PP/2018, por lo que, mediante el presente edicto y en cumplimiento del artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se publica el texto integro como Anexo I.

Lo que se hace público para general conocimiento.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

ANEXO 1.- PLAN PARCIAL SECTOR 5

MENGIBAR

INDICE

I: MEMORIA JUSTIFICATIVA 5

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN 5

1.1. COHERENCIA CON LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL. 5
1.2. OPORTUNIDAD DEL DESARROLLO DEL SECTOR. 5

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 5

2.1. SITUACIÓN. 6
2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR. 6
2.3. PAISAJE 7
2.4. RED VIARIA EXISTENTE 8
2.5. EDIFICACIONES EXISTENTES 8
2.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ENTORNO PRÓXIMO 8
2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 9
2.8. DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL SECTOR SAUC 10

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. 10

3.1. OBJETIVOS 10
3.2. CRITERIOS 11

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES 11

4.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACION. 12
4.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN 14
4.3. ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. 14
4.4. CAPACIDAD DEL PLAN 14
4.5. ZONIFICACIÓN. ASIGNACIÓN USOS PORMENORIZADOS, PONDERACIÓN DE LOS MISMOS 15
4.5.1. ZONIFICACIÓN 15

5. ASIGNACION DE USOS GLOBALES AL SECTOR. 17

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SAUR- 5 18
5.1 RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES 19
5.2. EQUIPAMIENTO 19
5.3. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES 19
5.4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 20
5.5. RED VIARIA 20
5.6. APARCAMIENTOS 21
5.7. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS 21

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

5.8. ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRATANTES DE RIEGO E INCENDIOS. 22
5.9. RED DE ALCANTARILLADO 22
5.10. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO 23
5.11. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA. TELECOMUNICACIONES POR CABLE 24
5.12. OTRAS INSTALACIONES 24
5.12. GESTIÓN Y EJECUCIÓN 25

6. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. 26

6.1 Ámbito territorial. 26
6.2. Vigencia, revisión y modificación. 26
6.3 Efectos. 26
6.4. Documentación e interpretación. 26

7. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN. 27

7.1 Instrumentos complementarios de ordenación. 27
7.2 Parcelaciones. 27
7.3. Gestión urbanística. Delimitación y Cesiones. 28
7.4 Proyecto de Urbanización. 28
7.5. Control municipal. 28
7.6 Recepción y conservación de la urbanización. 29

2. ORDENANZAS. 30

8. NORMAS GENERALES DE USOS. 30

Artículo 1. Criterios de aplicación. 30
Artículo 2. . Tipos y categorías de usos permitidos en el Sector. 30

9. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. 31

Artículo 3. Criterios de aplicación. 31
Artículo 4. Alineaciones. 31
Artículo 5. Rasantes. 31
Artículo 6. Altura de la edificación. 31
Artículo 7. Altura libre de plantas. 32
Artículo 8. Condiciones de ocupación. 32
Artículo 9. Condiciones de edificabilidad. 32
Artículo 10. Vuelos. 33
Artículo 11. Salientes no estructurales. 33
Artículo 12. Sótanos y semisótanos. 33
Artículo 13. Patios. 33
Artículo 14. Condiciones generales de estética y de composición. 34
Artículo 15. Condiciones de protección de la atmósfera. 34
Artículo 16. Control de emisión de vertidos. 35
Artículo 17. Control de generación de residuos. 35

10. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN. 35

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

ARTÍCULO 18. CRITERIOS DE APLICACIÓN. 36
ARTÍCULO 19. URBANIZACIÓN DEL VIARIO. 36
ARTÍCULO 20. URBANIZACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, ZONAS AJARDINADAS ASOCIADAS AL VIARIO Y ZONAS DE EQUIPAMIENTO NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN 37
ARTÍCULO 21. ABASTECIMIENTOS DE AGUA. HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS. 38
ARTÍCULO 22. ALCANTARILLADO. 39
ARTÍCULO 23. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. 39
ARTÍCULO 24. TELECOMUNICACIONES. 40
ARTÍCULO 25. PROTECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO. 41
ARTÍCULO 26. PROTECCIÓN DE SUELOS. 41
ARTÍCULO 27. MEDIDAS CORRECTORAS. 42

11. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA. 42

SECCIÓN 1 - TIPOLOGIA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 42
ARTICULO 28 CONDICIONES TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR: 42
SECCIÓN 2 – TIPOLOGIA: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. 43
ARTICULO 29 CONDICIONES TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR: 43

SECCIÓN 3 - EQUIPAMIENTO SOCIAL, COMERCIAL Y DOCENTE 43

SECCIÓN 4 – ZONAS VERDES 43

SECCIÓN 5 – RED VIARIA 44

SECCIÓN 6 - DISPOSICIÓN FINAL. 45

3. PLAN DE ETAPAS 45

1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. 45

2. FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS TÉCNICOS, CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y URBANIZACIÓN INTERIOR. 45

3. ORDEN DE PRIORIDADES. 46

4. PLAZOS DE EJECUCIÓN. 47

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 48

1. CRITERIOS GENERALES. 48

2. ESTUDIO ECONÓMICO. 48

2.1. EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN. 48

3. FINANCIACIÓN. 50

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Formulación del Plan Parcial de Ordenación

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial, se apoya en los siguientes fundamentos:

1.1. *Coherencia con las Previsiones del Planeamiento General.*

El presente Plan Parcial desarrolla las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mengíbar (en lo sucesivo NNSS), la Adaptación Parcial, según las determinaciones establecidas por las diferentes Modificaciones Puntuales que han sido aprobadas.

El hecho de que el presente Plan Parcial se redacte y tramite, es dar cumplimiento a las nuevas necesidades surgidas en el Municipio en los últimos años por la ausencia de un suelo con las características de las que se proponen en este plan parcial. Aprovechando la eliminación de parte del Sector residencial SAUR-2 con la consiguiente reducción del número de viviendas unifamiliares y la sustitución de estas por un gran sistema general dotacional, que ejerza un polo de interés para el desarrollo del municipio. Esto es una de las razones de “oportunidad” y sin duda de “conveniencia” que aconsejan la formulación de este Plan Parcial, que, una vez y realizadas las consultas previas con las Administraciones sectoriales implicadas, de las que se deduce la viabilidad técnica y urbanística de los objetivos perseguidos, al materializarse en las determinaciones de este Plan la más adecuada respuesta a todos los parámetros establecidos en la normativa sectorial afectada, o a las condiciones deducidas de las consultas realizadas durante la redacción con los Organismos Administrativos con competencia sobre la ordenación del Sector, tal y como se detalla en otros apartados de esta Memoria.

1.2. *Oportunidad del Desarrollo del Sector.*

El municipio de Mengíbar cuenta con una población de 9.572 Habitantes según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA). Cuando se aprobaron las NNSS en el año 1.995, el equipo redactor estimó la reserva de suelo para uso residencial, plasmada en los distintos sectores que se ubican al este y norte de la ciudad. Con el transcurso del tiempo, pocos de los sectores previstos se han desarrollado y ninguno de los desarrollados, por unos motivos o por otros no cuentan con una ocupación aceptable. Hoy por hoy no hay oferta atractiva de parcelas para viviendas aisladas. La demanda de suelo para este tipo de uso es alta.

La tipología predominante propuesta es la de una vivienda unifamiliar aislada en parcelas de 250 m² de superficie mínima desarrollada en dos plantas de altura con posibilidad de ejecutar una planta bajo cubierta.

Como conclusión de todo lo expuesto, se estima plenamente justificada la conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan Parcial del Sector SAUR-5, por el interés social de los objetivos pretendidos y su plena inserción y coordinación con las determinaciones del planeamiento general al que se desarrolla, tanto las Modificaciones Puntuales de las NNSS que le dan soporte inmediato, como de los criterios de estructura general del núcleo urbano presentes en las NNSS.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Información Urbanística

2.1. *Situación.*

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran al este del casco urbano de Mengíbar porción de suelo situada entre el sector SAUR-2 (en paralelo con este sector) y la travesía JA-3413 (Mengíbar a Cazalilla). Se representa gráficamente en los planos de este documento y afecta a una superficie real total de 54.944.55 m².

2.2. *Características Físicas del Sector.*

El área objeto de modificación de planeamiento se sitúa en la margen derecha de la JA 3413 Mengíbar-Cazalilla. Por su localización, adquiere características de área urbana.

Esta área presenta suelos de margas arcillosas, con algunas alteraciones de arcillas arenosas, margas calcáreas y en ocasiones, arenas, gravas y niveles de arenisca. Como sustrato predominan las arcillas abigarradas de Keuper, como las arcillas yesíferas con estratos intercalados de niveles de yesos cristalizados, que a su vez están muy frecuentemente mezclados con las arcillas y margas.

En cuanto a las formaciones superficiales y al sustrato rocoso se incluyen aquellos depósitos poco o nada coherentes de extensión y espesor variable.

Los estratos que aparecen en los ensayos realizados sobre el terreno manifiestan un nivel de rellenos de espesor variable según las zonas?, margas, arcillas y gravas.

En cuanto a la edafología los suelos son los más corrientes en el municipio y su comarca, y corresponden a suelos agrícolas que se genera sobre relieves ondulados en este tipo de materiales. Son suelos bien drenados que conservan adecuadamente la humedad. No tienen rocosidad ni pedregosidad alguna y los elementos gruesos son escasos. Es un suelo con un espesor relativamente profundo (más de metro y medio), pero con horizontes poco evolucionados.

En esta área la mayor parte está compuesta por vegetación natural, ya que se trata de un terreno en su mayoría sin uso.

Los terrenos propuestos se encuentran en zona de policía del Arroyo Carrizales quedan sometidas a lo expuesto en el Real Decreto 849/ 1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

Estos terrenos tienen una accesibilidad visual elevada, ya que son muy visibles desde la ciudad.

Hipsometría y clinometría
El sector se asienta sobre un terreno de pendientes suaves con algunas actuaciones, excavaciones y desmontes, realizadas por la presión urbanística debido a su situación urbana.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Geología.
El área se encuentra en la zona de contacto entre el macizo Hespérico y la depresión del Guadalquivir en el que se diferencian cuatro conjuntos de materiales de características litoestatigráficas y edades diferentes.

Hidrogeología e Hidrolofía.
La naturaleza de los materiales presentes, margas y margas calizas, es impermeable, lo que determina la inexistencia de acuíferos. Las sierras calizas, material permeable, sí son origen de acuíferos carbonatados, que constituyen la fuente principal de abastecimiento de la actividad humana.

Vegetación.
Le corresponde el piso bioclimático mesomediterráneo, predominando el cultivo intensivo del olivar, aunque en el sector en concreto y debido a la presión urbana se eliminó el cultivo existente.

Como consecuencia de la alteración antrópica del medio y la nitrificación del sustrato, casi han desaparecido las especies representativas de las comunidades autóctonas estables. Sin embargo, en el medio existe la llamada flora arvensa, nitrófila o rudera, que acompaña a los cultivos, familia como las borraginñáceas, compuestas, convolvuláceas etc.

Fauna.
La fauna que se encuentra es la asociada al olivar
Ofidios: Lagarto Ocelado, Lagartija cenicienta.
Reptiles: Culebra Bastarda
Aves: Perdiz común, Tórtola común, Lavandera Blanca, Codorniz,
Mamíferos: Conejo, lirón careto, ratón de campo
Fauna entomológica: Coleópteros, himenópteros, ortópteros lepidópteros y arácnidos típicos de zonas rurales y cultivo del olivar

Elementos de interés cultural y ecológico.
En el sector no existe ningún tipo de protección ni existen en el mismo ningún bien de interés cultural.
El sector es ambientalmente homogéneo, no presentando una variación sustancial en sus características que permita diferenciar áreas dentro de ella.

2.3. *Paisaje*

El sector se ubica en el borde este del suelo urbano de la localidad. En una zona de suaves pendientes, cercano a plantaciones de algodón.

2.4. *Red Viaria Existente*

El sector da frente a la JA-3413, por lo que el sector se encuentra perfectamente comunicado.

2.5. *Edificaciones Existentes*

No existen edificaciones en el ámbito del sector

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

2.6. *Infraestructuras Existentes en el Entorno Próximo*

Se trata en este apartado de inventariar las infraestructuras generales existentes en el entorno próximo o las proyectadas y que son de inmediata ejecución y afectan a la ordenación, a los efectos de que el futuro Plan Parcial, pueda satisfacer los esquemas de servicios inherentes a la escala de trabajo de planeamiento, en condiciones suficientes para que quede garantizada su viabilidad en la fase de Proyecto de Urbanización, en especial en cuanto a la capacidad de estas infraestructuras generales para la acometida de las redes locales del Sector y, en su caso, establecer los mecanismos de gestión adecuados para ejecutar y financiar las extensiones o mejoras necesarias.

Los datos sobre las infraestructuras existentes que se incluyen en la documentación gráfica han sido los facilitados por las diferentes compañías suministradoras.

A continuación, se van a describir las infraestructuras básicas de las distintas redes de infraestructuras con las que cuenta la zona para su conexión:

Acceso rodado:
El acceso rodado a la zona de actuación es directo a través de la JA-3413, siendo el lugar que por donde actualmente se accede al interior del Sector.

Distribución de agua potable:
Según los datos aportados por la empresa suministradora SOMAJASA, en su informe de suficiencia de infraestructuras del futuro sector SAUR-5. Existe una tubería de polietileno de 200 mm. de diámetro en la intersección de la calle Ronda de la Tejera con la Ctra. JA-3413 que abastece a esa zona de la localidad y es el lugar donde se realizaría la conexión.

Red de saneamiento:
La conexión con la red de saneamiento municipal según los datos aportados por la empresa suministradora SOMAJASA, en su informe de suficiencia de infraestructuras del futuro sector SAUR-5. se realizaría a una red existente de diámetro 500 mm. En la carretera JA-3413.

Dada la orografía del sector será posible la acometida por gravedad a la red municipal de todas las parcelas.

Alumbrado público:
El alumbrado público que se instala cumplirá el reglamento electrotécnico para baja tensión, real decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002. El real decreto 1890/2008 de 14 de noviembre por el que se aprueba el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias. El Decreto 75/2014 de 11 de marzo modifica el 1890/2008 protección de la calidad del cielo nocturno de Andalucía.

2.7. *Estructura de la Propiedad*

Relación de propiedades que ocupan la finca.

La relación catastral de fincas es:

Superficie

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Parcela Nº	Referencia Catastral	Titular	[m²]
152	23061A003001520000UF	Promociones Cerro Alto 2005 S.L	30.554,09
153	23061A003001530000UM	Promociones Cerro Alto 2005 S.L	10.774,63
194	23061A003001940000UI	Promociones Cerro Alto 2005 S.L	4.145,00
7	8433007VH2083S0001EJ	Promociones Cerro Alto 2005 S.L	10.108,58
		Total m²	**55.582,30**
		Sup. Real Topógrafo	**54.944,55**

Ctra. Cazalilla (Parcial). Referenciada como. 8433007VH2083S0001EJ Superficie 10.024 m².

(Aparece como de titularidad municipal, pero se trata de un error acumulado y no aclarado en el tiempo, esta finca completa realmente las relativas a las parcelas 194, 153 y 152 del polígono 3, hasta su intersección con la carretera de Cazalilla, esta circunstancia ha sido aclarada verbalmente con el Excmo. Ayuntamiento de Mengíbar y se está procediendo a la restitución de la realidad.)

Las relativas al Polígono 3. Parcelas 152,153 y 194 se encuentran inscritas a nombre de Promociones Cerro Alto 2005 S.L.

2.8. *Determinaciones Básicas del Planeamiento General para el Sector SAUC.*

El conjunto determinaciones que afecta al presente Sector es el resultado de la aprobación de la innovación de las NN.SS para incorporar el Sector SAUR-5 de las NNSS

A tenor de lo anterior, las determinaciones básicas del planeamiento general para la incorporación del SAUR-5 son las siguientes:

A) Clasificación del suelo:

El ámbito del Sector SAUR-5 está clasificado como “Suelo Urbanizable Sectorizado”.

B) Calificación del suelo:

De acuerdo con la ficha urbanística de la innovación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (tras la adaptación) de la ciudad de Mengíbar, para incorporar el sector “SAUR-5”

C) Según la modificación de la NN.SS mencionada, se propone un uso residencial con las siguientes características:

Superficie (m² suelo)	54.089,99 m²
Uso Global (viv/ha)	37 viv/ha
Número de viviendas:	200 Viv
Edificabilidad Global (m²t/m²s)	0,50 m²t/m²s
Techo Máximo edificable (m²t)	25.844.99 m²t
% de Vivienda Protegida:	30%
Área de Reparto:	UNICA (SAUR-5)
Aprovechamiento Medio (uu.a/m²s): (A.M.)	0,4563127115 uu.a/m²s
Aprovechamiento Medio (uu.a):	24.681.95 uu.a

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Coeficiente de Ponderación Global	1VIVIENDA LIBRE – 0,85 V.P.O
Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento	10% del A.M. (0.0394983075)

Objetivos y Criterios de la Ordenación del Territorio.

A la vista de las conclusiones obtenidas de la información urbanística, de las determinaciones del planeamiento general, se plantean los siguientes objetivos y criterios, para la ordenación del SAUR-5 objeto del presente Plan Parcial:

3.1. *Objetivos*

a) Desarrollar las determinaciones de las NNSS para el Sector, por concurrir en el mismo razones objetivas desde el punto de vista del interés público, que por las motivaciones señaladas en el apartado 1 de ésta Memoria, justifican la conveniencia y oportunidad de esta actuación, como mejor solución para fomentar la creación de suelo urbanizado vinculado a la creación de espacios para actividades productivas, ante el agotamiento actual de este tipo de oferta, en clara contradicción con las necesidades colectivas.

b) La ordenación del Sector, no solamente se debe a incorporar criterios de globalidad interna, presumible en un ámbito de ésta entidad objeto de planeamiento específico, sino que debe de ser capaz de integrarse coherentemente en la estructura general municipal, e influir positivamente en el entorno urbano más amplio e inmediato,

d) Conseguir el adecuado equilibrio en el desarrollo urbanístico del Sector, imprescindible para la mejora cuantitativa y cualitativa de la oferta de suelo residencial en el municipio y su compatibilidad con la protección con los recursos naturales, con el objetivo de conseguir un desarrollo sostenible, en todas sus implicaciones e interpretaciones más amplias del término: Integración y compatibilidad con el medio natural, socio-económico y cultural.

3.2. *Criterios*

Como criterio de partida se pretende la configuración de una trama de forma coherente que englobe a las viviendas y genere un ámbito atractivo. El sector delimitado para este Plan Parcial es paralelo a la J.A. 3413. Por este motivo la parcelación se adapta longitudinalmente a este eje dando fachada. Respetando las limitaciones de actividades y usos para dicha carretera y para las zonas inundables, debido a su cercanía al arroyo Carrizales que su límite de zona de policía afecta a la zona baja del sector paralela a la carretera. La edificación se retranqueará así mismo 25 m de la carretera y en su esquina Sur-Este se ve afectado por la zona de protección de las conducciones de riego.

Respetando lo anterior, se diseña un gran espacio libre paralelo a la carretera, donde se ubica el sistema general de espacios libres y parte de las reservas del sistema local de espacios libres. Paralelo a la carretera, se van generando tres manzanas de viviendas donde se localizan en dos de ellas el resto de las zonas verdes y un cordón perimetral que cierra el sector, donde su lateral Este y Oeste se destinan al resto de viviendas unifamiliares, destinándose el borde Norte a la localización de las cesiones dotacionales y se localiza la reserva obligatoria de vivienda de protección oficial.

La estructura urbanística finalmente adoptada es la que consta en los correspondientes

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Planos de Información del Proyecto y, por su parte, la cuantificación de las reservas de suelo y de construcción para ubicar los diversos equipamientos, se ha realizado conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta la superficie real del Sector 54.944,55 m²

Justificación de la Ordenación y de sus Determinaciones

En el presente punto se trata de justificar que la alternativa elegida de entre las posibles se ajusta en todos sus términos y determinaciones a la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Con carácter general, todas las referencias realizadas en el presente Plan Parcial al articulado de la legislación urbanística deben entenderse realizadas en relación con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y los matices derivados de la aplicación de la reciente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

1.1. *Alternativas de Ordenación*.

4.1.1 Alternativa 1

Realizar la actuación de viviendas plurifamiliares en altura.

La siguiente alternativa supone la modificación del uso que actualmente posee el terreno, incorporando la zona al tejido urbano de Mengíbar y con estándares conforme a lo que indica la legislación andaluza.

La alternativa 1 consiste en la exclusiva implantación de bloques lineales de 3 plantas agotando la máxima edificabilidad del sector 25.844.99 m² t y edificando 200 viviendas que es el número máximo permitido.

- El desarrollo residencial como principal motor municipal, así como la integración de las actividades en un marco de desarrollo sostenible, permitiendo con los medios tecnológicos disponibles, una armonización con el medio natural.

- Mayor interés público: El desarrollo del sector tendrá como repercusión la mejora y el incremento de las dotaciones y los espacios libres respecto a los establecidos en el Planeamiento General en vigor. ?

Esta actuación supone una mejora global del entorno, ya que pasa a un mayor aprovechamiento de los recursos del municipio y a una ordenación más adecuada de los mismos.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN ALTURA

4.1.2 Alternativa 2

Realizar la propuesta con un programa de baja densidad.

Como ocurría en la anterior alternativa, esta nueva alternativa, supone la integración de este espacio dentro del núcleo urbano de Mengíbar. Ello implica un mejor aprovechamiento y ordenación de los recursos potenciales del municipio, sin que esto suponga un mayor impacto del mismo sobre el resto de los recursos naturales.

En este caso se proyectan 88 viviendas aisladas en parcelas unifamiliares con una superficie de 300 m² y aproximadamente 60 viviendas plurifamiliares de protección oficial lo que arroja un número de 148 viviendas totales de las 200 permitidas. No llegando a agotar en número máximo de viviendas permitidas.

- El desarrollo residencial como principal motor municipal, así como la integración de ?las actividades en un marco de desarrollo sostenible, permitiendo con los medios tecnológicos disponibles, una armonización con el medio natural.

- Evitar, o en su defecto paliar, las construcciones ilegales que buscan este tipo de vivienda, con la posibilidad de un asentamiento ordenado, que no conlleve el deterioro del medio ambiente.

- Mayor interés público: El desarrollo del sector tendrá como repercusión la mejora y el incremento de las dotaciones y los espacios libres respecto a los establecidos en el Planeamiento General en vigor.

Además, esta alternativa recoge los parámetros de diseño y desarrollo contemplado en la legislación andaluza, se integra por su morfología en el territorio, permitiendo la permeabilidad de vistas desde la urbanización hacia la ciudad y desde esta se percibe la

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

intervención como una continuidad en la trama urbana. También recoge los criterios de desarrollo propuestos por el Ayuntamiento en su plan de Ordenación y va más allá de estos pues emplea criterios más restrictivos con viviendas unifamiliares en parcelas más extensas.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

4.2. *Delimitación del Ámbito de Ordenación*

Constituye el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado que se grafía como SAUR-5, porción de suelo situada en Mengíbar entre el sector SAUR-2 (en paralelo con este sector) y la travesía JA-3413 (Mengíbar a Cazalilla). Se representa gráficamente en los planos de este documento y afecta a una superficie real total de 54.944,55 m².

4.3. *Aspectos Generales de la Ordenación*.

Estructura Urbana.

Simplemente destacar la plena integración en la ordenación adoptada, de los criterios municipales en cuanto a la coordinación con la estructura general municipal, tanto existente, como prevista en la próxima Redacción del PGOU. Ello se refleja en la jerarquía del sistema viario del Sector y su relación con el viario existente.

4.4. *Capacidad del Plan*

Superficie total de la innovación 54.944.55 m²

Se destina un Sistema General de espacios libres, que se dimensiona según la LOUA Art.10.1.A.c.c1. Por lo que la superficie destinada a parques y jardines debe de estar comprendida entre 5 y 10 m² por habitante.

Barajando una densidad de 37 viv/Ha, (“Densidad Media” según el nivel indicado en la modificación establecida en la Ley 2/2012 de 30 de enero del apartado 1.A.).d) del Art. 10

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

de la LOUA," , obtenemos 200 viviendas que a una media poblacional por vivienda 2,4 habitante/Viv. (Instrucción 1/2014 Art 3C. b). de la Secretaría general de Ordenación del Territorio) arroja una población de 480 habitantes.

Por lo que el Sistema General de Espacios Libres se fija en.

480 hab. x 5 m²/habitante = 2400 m²

La superficie neta del sector SAUR-5 = 54.944,55 m² – 2400 m² = 52.544.55 m²

El aprovechamiento máximo permitido para el Sector SAUR-5, es el derivado de un índice de edificabilidad bruta de 0,50 m² techo/ m² suelo. Aplicados sobre los 52.544.55 m² reales del sector arroja 26.272,27 m² techo.

El presente plan parcial establece la parcela mínima en 250 m², entendiéndose esta como la más demandada en función de las actividades que se prevé ubicar, en cualquier caso siempre es posible parcelar por encima de esta cifra.

En cualquier caso, todas las reservas de equipamiento dependen de la superficie edificada total de Sector, tal y como establece el artículo 17 de la LOUA.

4.5. *Zonificación. Asignación Usos Pormenorizados, Ponderación de los Mismos*

4.5.1. *Zonificación*

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 17 de la LOUA y 45.1.b) del Reglamento de Planeamiento, se encuentra:

a) La asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificativas.

b) Obligación de destinar a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al menos el porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial, todo ello de acuerdo con el mismo artículo 10.1.B.a de la LOUA y artículo 23.1b de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida.

c) Delimitación de zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de usos, tipologías edificatorias y, en su caso, la división en Unidades de Ejecución". Asimismo, de acuerdo con el artículo 48.2. del Reglamento de Planeamiento "deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos".

El Plan Parcial establece la zonificación que consta en el Plano de Ordenación O-1, y que se resume a continuación:

En consonancia con los objetivos definidos y los parámetros enunciados en los criterios de innovación, resulta la siguiente clasificación del suelo.

Sistema local de espacios públicos "30-50 m²s /100 m²t", si fijamos 30 m²s/100 m²t.

Obtenemos: Superficie neta 52.544.55 m². Edificabilidad del sector 0,50 m²t/ m²s

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Lo que arroja para dotacionales locales

Edificabilidad bruta = (52.544.55 m²s x 0,50 m²t/ m²s) = 26.272.27 m²t

Sistema local espacios públicos 30 m²s/100 m²t. (30 m²s x 26.272.27 m²t/100 m²t)= 7.881.68 m²s, de los que para parques y jardines. 18-21 m²s por cada 100 m²t. (≥10% superficie neta del sector) 5.494.4 m²).

Terrenos de Uso Lucrativo:

Parcelas resultantes de uso residencial: 30.447 m² en 163 parcelas (103 libres 60 protegidas)

Terrenos de Uso Público:

Docente 1.638 m² (min. 10 m²/vivienda)
Dotacional 651 m² (min. 4 m²/vivienda)

Total Equipamiento: 2.290 m²

Sistema local de espacios libres: 5.569 m² (mínimo 5.494.4 m²)

Sistema General Espacios Libres 2.400 m²

Centros de Transformación 26.00 m²

Viario: 14.198 m²

Total 25.189.55 m²

Todo ello significa unos estándares del 30.4 % de suelo por cada 100 m² edificables de uso residencial, cumpliendo el Art. 17.1.2. a de la LOUA

Total Sector: 54.944 m²

Las parcelas de equipamiento se reservan con el mínimo establecido por la LOUA y sin fijar la distribución de usos de Interés Público y Social en su interior, de forma que pueda ser aprovechada indistintamente por el Ayuntamiento para uso social, comercial, en función de sus necesidades. Así el Ayuntamiento podrá distribuir los usos en su interior de la forma que más le convenga.

Asignación de Usos Globales al Sector.

Clase y categoría de suelo:	**Suelo Urbanizable Sectorizado**
Denominación:	SAUR-5

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Datos de Ordenación

Estructurales:	DATOS	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m²)		54.944.55 m²	
	SECTOR	SAUR-5 (NETA)	S.GENERAL.	m²	
	SUPERFICIE	52.544.5	2.400.00	54.944.55	
	EDIF. BRUTA	0,50	0,00		

TIPO EDIFICACION		COEF. HOMOGEN.	% SUELO	m² techo	U.A
VIV. PROTECCION OFICIAL	VPO	0,85	30,00	8.018.18	6.815.45
VIVIENDA LIBRE	VL	1,00	70,00	18.709.08	18.709.09
			100,00	26.272.27	25.524.54
	A.M.	0,45455071 U.A			
APROVECHAMIENTO MEDIO SUCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS		Ams.PRO	90% AM	0.409095639 U.A	
		A.ADM	10% AM	0.045455071 U. A	
				0,45455071 U. A	

Pormenorizadas Preceptivas:

Criterios y directrices para la ordenación detallada:
El ámbito se localiza junto a SAUR-2 (en paralelo con este sector) y la JA-3413 de Mengibar a Cazalilla.
Se pretende la generación de viviendas en la zona Este de la ciudad.
Se garantizarán las conexiones de las infraestructuras existentes de la ciudad.
Se cumplirán las limitaciones de actividades y usos establecidos en la zona de policía del arroyo Carrizales
Para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica
Se cumplirán obligatoriamente las medidas ambientales contempladas en el apartado 9 del estudio ambiental estratégico de la innovación, correspondiente al CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEY 3/2015, DE 3 DE MARZO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE ANDALUCÍA. Tanto para el Planeamiento de desarrollo como para los proyectos de urbanización que se redacten
No se permite edificación alguna sobre la zona de protección de la conducción de riego
El proyecto de urbanización y reparcelación han de incluir la remoción de los tendidos aéreos eléctricos existentes, sobre el sector y contemplarán la conexión con las redes de telecomunicación.

TIPOLOGIA	RESIDENCIAL
DATOS DE GESTION Sistema de actuación:	Compensación
Plazo de ejecución:	4 años
Cesión de áreas	Según L.O.U.A y reglamento vigente.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Cuadro Resumen de Características del Sector SAUR- 5

CARACTERÍSTICAS GENERALES			
SUPERFICIE TOTAL		54.944.55 m²	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,50 m²/m² ó 26.272.27 m²	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		200 Uds. Según ordenación de este Plan Parcial 163 Uds.	
USOS Y SUPERFICIES QUE SE ASIGNAN			
Unifamiliar extensiva	27.120 m²	Dotacional / Docente	652 m² / 1638 m²
Vivienda protegida	3.327 m²	S. general E. Libres	2.400 m²
Espacios Libres	5.569 m²	Viario	14.198 m²
Centros de Transformación	26.00 m²		
ORDENANZAS PARTICULARES			
Edificabilidad			
Residencial unifamiliar libre 0.671 m²/m² Residencial plurifamiliar protegida 2.40 m²/m² Resto de usos Las Normas Subsidiarias de Mengibar no establecen ni limitan condiciones de volumen en las parcelas de dotacionales			
Alturas			
Residencial unifamiliar libre Máximo 2 plantas Residencial Plurifamiliar Protegida Máximo 3 plantas Resto de usos No se establece			
Ocupación máxima			
Residencial: Viene marcada por la edificabilidad. La ocupación máxima en sótano será la de la planta baja. Resto de usos No se establece			
Separación a linderos			
Residencial Unifamiliar: 3,00m a fachada y 1,50m a linderos, pudiéndose adosar a fachada exclusivamente el módulo de aparcamiento. Resto de usos No se establece			
Parcela mínima Residencial unifamiliar 250,00 m² Residencial Plurifamiliar 400.00 m² Resto de usos No se establece			
Aparcamientos			
1 plaza cada 100 m² construidos de vivienda o local en el interior de la parcela			

5.1 *Reservas de Equipamiento y Espacios Libres*

De acuerdo con los artículos 17.1. regla 2ª. b) de la LOUA y 45 del Reglamento de Planeamiento, entre las determinaciones de los Planes Parciales se encuentra en establecimiento de las reservas de equipamiento y áreas libres que se especifican en dichos preceptos, y con las demás condiciones de los artículos, del 49 al 51 y Anexo del RP.

En los siguientes apartados se justifica la adecuación normativa de cada una de las reservas establecidas.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

5.2 *Equipamiento*

La determinación del espacio reservado para SIPS por el Plan Parcial, se establece con carácter general en los artículos 17 de la LOUA y 45.1.e) del Reglamento de Planeamiento.

En la documentación gráfica Plano de Ordenación O-1 puede observarse la solución propuesta por la ordenación del Plan Parcial para esta reserva consistente en una parcela de 652 m², coincidente con el 2 m² suelo para uso de equipamiento comercial por vivienda así como 2 m² de equipamiento social por vivienda. Esta superficie es susceptible de subdividirse en otras según las necesidades del Ayuntamiento en función de los usos a los que se destine:

5.3. *Sistema Local de Espacios Libres*

De acuerdo con los artículos 17.1. regla 2ª. b) de la LOUA y 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento el sistema de espacios libres en suelo residencial, será exclusivamente áreas de juego y recreo de niños, sin diferenciar en otras zonas. Plano de Ordenación O-1, se puede apreciar la situación de las reservas realizadas:

- Parques o zona verde dividido en cuatro parcelas pertenecientes a otras tantas manzanas diferentes con una superficie total de 5.569 m², Correspondiente al 10.13%

Por lo tanto, se cumplen todos los requisitos en cuánto a estándares para parques y jardines al superarse el porcentaje mínimo del 10 % del área ordenada, así como en cuánto criterios dimensionales de cómputo (superficie mínima 1.000 m² y Ø mínimo 30 m. para jardines, tal y como puede comprobarse en la documentación gráfica y 200 m² y Ø mínimo de 12 m. para juego de niños).

Por último, el diseño realizado, en cuanto a su ubicación estratégica en el Sector al situarse en zona más meridional y límite del mismo facilita un perfecto soleamiento del mismo, así como su aumento de superficie si se ubican de forma simétrica las zonas verdes previstas para el futuro desarrollo del sector colindante (SAUR-2). Las parcelas de jardines están separadas por viales pero en continuidad espacial por lo que entendemos que puede considerarse un “sistema de espacios libres continuo y coherente”, en los términos exigidos por el artículo 49.2. del Reglamento de Planeamiento.

5.4. *Sistema General de Espacios Libres*

Este sector aporta 2.400 m² de superficie a la estructura general de espacios libres, tal y como se concreta en el punto 4.4 “Capacidad del Plan”. dimensionado según la LOUA Art.10.1.A.c.c1

5.5. *Red Viaria*

El esquema básico de red viaria consiste en un anillo interior de forma que se generan 4 manzanas interiores atravesadas por calles transversales a este.

Formalmente existe una jerarquía en los viales, teniendo el anillo perimetral una sección de

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

12.80 m compuesta por dos bandas de aparcamiento de 1.80 m de anchura, un banda de aparcamiento longitudinal de 2.20 m y dos carriles de 3.5 m de anchura en cada dirección.

Los viales perpendiculares a este anillo poseen una anchura de 11 m y están compuestos de acerados de 1.80 m de anchura y un carril de 7.50 m, que permite doble banda de aparcamiento de 2.20 m de anchura y un vial de única dirección de 3.10 m de ancho.

Las secciones de viales, así como su radio mínimo de giro 9.00 metros, han sido establecidos para proporcionar los giros adecuados para los vehículos que circulen por la urbanización. Todas las envolventes generadas son capaces de describirse con la configuración del ancho de calzada total establecido en este Plan Parcial.

En cuanto al cumplimiento de las especificaciones del artículo 52 del Reglamento de Planeamiento, hay que señalar:

a) Conexión con la red general: Desde fachada norte se realiza la conexión con la JA 3413 Mengíbar-Cazalilla, para la integración del nuevo sector en la red de carreteras del municipio.

b) Alineaciones y rasantes: En el Plano de Ordenación O-2 se define el trazado en planta de todas las alineaciones de la red viaria, y las rasantes en los puntos de cruce y cambios de dirección (art. 52.1. RP).

c) Supresión de barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas:

En éste apartado se trata de cumplir con los requerimientos del artículo 52.1. del RP, y con las determinaciones del Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y transporte en Andalucía y . De acuerdo con el artículo 2º.1.a) del citado Decreto, en su ámbito de aplicación se encuentra: “La redacción de instrumentos planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización”. A tal efecto en el Capítulo de Normas de Urbanización de las Ordenanzas Reguladoras, se hace referencia expresa al cumplimiento de sus determinaciones y se establecen las condiciones aplicables al ámbito del Sector SAUC, a tener en cuenta en la fase del Proyecto de Urbanización.

d) Condiciones urbanísticas de protección contra incendios:

El Plan incorpora y cumple las recomendaciones urbanísticas mínimas en cuanto a accesibilidad en el entorno de los edificios, en orden a facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, referentes a anchura mínima y pendientes máximas (10%) de viales de aproximación

5.6. *Aparcamientos*

En el artículo 52.3. del Reglamento de Planeamiento establece que el Plan señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 (una plaza por cada 100 m² construidos de edificación), estándar coincidente con el establecido por las NNSS en virtud de la aplicación directa de la LOUA. El artículo 7

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

del Anexo al Reglamento de Planeamiento, establece las exigencias mínimas en cuanto a dimensiones y reservas en la red viaria.

En el Plano de Ordenación O-3 se indica la situación de las reservas establecidas asociadas a la red viaria. En las Ordenanzas Reguladoras se fijan las previsiones en cuánto a reservas complementarias obligatorias de carácter privado para alcanzar en conjunto la dotación mínima necesaria. Los criterios con los que se ha solucionado este aspecto son los siguientes.

La superficie edificable total prevista en el Sector, es de 26.272 m² techo, con lo cual es necesario una reserva mínima efectiva de 262 aparcamientos. El estándar se resuelve del siguiente modo:

- Teniendo en cuenta que cada vivienda debe de alojar al menos un vehículo. La cifra de aparcamientos necesarios es 262 -163 viviendas =129 aparcamientos en la red viaria.

La reserva establecida en la presente ordenación alcanza el número de 163 plazas asociadas a la red viaria,

- 12 plazas en las parcelas de equipamiento.

En Ordenanzas se obligará a esta reserva

Las dimensiones mínimas de las plazas serán, según Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía para aparcamientos en línea serán de 2.20 x 5.00 + Zona de transferencia, ósea 2.20 x 6.60 metros. Con un número de 1 por cada 40 o fracción, lo que arroja para 129 plazas, un número de 4 plazas adaptadas. Proyectándose 12 unidades

5.7. *Características y Trazado de las Redes de Infraestructuras*

Los artículos 13.3.d) de la LOUA y 45.1.g) del Reglamento de Planeamiento, establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales, las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan. Por otra parte, en cuanto a régimen general de previsión de infraestructuras también hay que tener, en cuenta las determinaciones de las normativas particulares de cada servicio para la escala de planeamiento en que nos encontramos.

Las instalaciones existentes han sido descritas en el apartado 2.6. de esta Memoria, Los esquemas de infraestructuras proyectados, se reflejan en los Planos de Ordenación, 0-5, O-6, O-7, O-8, O-9.

A continuación se desarrollan las características generales de cada uno de los servicios previstos:

5.8. *Abastecimiento de Agua e Hidratantes de Riego e Incendios*.

La Norma 56. de las NNSS establece las dotaciones de abastecimiento de agua para el uso

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

residencial, que fija en una disponibilidad de 200 litros por habitante, debiéndose justificar documentalmente, tanto la potabilidad del caudal como la disponibilidad, y acreditando la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día punta con una presión mínima de una atmosfera en el punto más desfavorable.

En cualquier caso el Servicio Municipal de Aguas debe tener datos suficientes para la determinación de la dotación mínima obtenidos de los consumos medio de los Polígonos existentes. Igualmente es necesario que de forma previa a la redacción del Proyecto de Urbanización este Servicio informe sobre la idoneidad de la ubicación de la acometida, así como también sobre la capacidad de la red municipal para soportar las nuevas demandas y en caso de que esta no sea suficiente las medidas a adoptar para proceder a su gestión.

La nueva instalación se resuelve mediante una red mallada de polietileno biorentado de baja densidad, ubicada preferentemente bajo el acerado. En el Plano de Ordenación O-5 se detalla el esquema de la red el punto de acometida propuesto por este Plan Parcial a la red municipal. La instalación se ajustará a las Normas Particulares del Servicio Municipal de aguas como empresa suministradora, y con carácter supletorio, la Orden de 28 de julio de 1974, del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua, y la NTE-IFA. Las Ordenanzas del Plan Parcial profundizarán en destacar el cumplimiento de estándares estrictos de estanqueidad de las redes, una de las principales causas de pérdida que suelen oscilar del 10 al 20 %.

Como ya se ha dicho no es posible establecer de momento previsiones de consumo, por lo que no se puede establecer el diámetro necesario para acometer a la red municipal. Este dato quedará resulto con la redacción del Proyecto de Urbanización.

En las Ordenanzas Reguladoras se completan las condiciones básicas, que servirán de base para el Proyecto de Urbanización. La red de hidratantes se ajustará a lo establecido en el CTE DB SI “Seguridad en caso de incendio”.

5.9. *Red de Alcantarillado*

Los criterios de diseño del esquema de la red de alcantarillado se ajustará a la Norma 57 de las NNSS vigentes, condiciones particulares del Servicio municipal que la gestione y con carácter supletorio, la Orden de 15 de septiembre de 1986 del MOPU, por la que aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones y la NTE-ISA.

Las condiciones generales de diseño del esquema de la red de alcantarillado proyectada en el Plan Parcial son las siguientes (ver Planos de Ordenación O-6, O-7)

Dada la topografía del Sector, se ha optado por dirigir las redes de saneamiento por las calles longitudinales para al final conectar en el punto que ha determinado la empresa suministradora. Se ha diseñado una red separativa de aguas residuales y pluviales que trascurre a una profundidad mínima de 1,20 metros.

El diámetro mínimo de las conducciones será como mínimo de 300 mm. El material será tubería corrugada de doble pared de PVC con copa y unión con juntas elásticas.

Los pozos de registro se encontrarán situados a una distancia máxima de 50 metros y

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

tendrán un diámetro mínimo interior de 0,90 metros.

En el arranque de ramales y junto al primer pozo, se situará una cámara de descarga para facilitar la limpieza de la red. Los imbornales no se separarán más de 50 metros y acometerán a pozos de registro.

5.10. *Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público*

Los criterios de diseño de los esquemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se ajustarán a la Norma 59 de las NNSS vigentes, así como a las siguientes normativas:

a) Normativa de carácter general:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, que expresamente en su artículo 5, referido a la coordinación con los planes urbanísticos, establece que la planificación en el nivel de estos instrumentos se realizará “precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes”. La instrumentación por el presente Plan, se realiza o bien directamente, mediante los esquemas de instalación que se establecen en el Plano de Ordenación 13, o bien, mediante regulación normativa en las Ordenanzas, en las que se establecen las determinaciones particulares necesarias, de compatibilidad de uso y condiciones de edificación, para que en fase de Proyecto de Urbanización y ejecución, (en coherencia con el mayor nivel de definición y concreción de dichas fases), pueda elegirse entre diversas alternativas de ubicación física de ciertas instalaciones como centros de transformación, cuadros de mando, y similares.

b) Condiciones específicas de las instalaciones:

Las condiciones técnicas de los esquemas de las nuevas infraestructuras de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público previstas en el presente Plan Parcial, se concretarán y desarrollarán en la fase de Proyecto de Urbanización, y se ajustarán a las siguientes normativas:

- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se apruebe el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

- Normas Particulares de la Compañía Sevillana de Electricidad (aprobadas por Resolución de la Consejería de Fomento y Trabajo del 11 de octubre de 1989).

-Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial (BOJA de 5 de noviembre de 2004)

- Equipamientos:

- Social y comercial: Se realiza según la Instrucción Técnica Complementaria BT 010, con una previsión de 100 W/ m² edificables previstos.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

- Parque deportivo: 20 kW.

- Espacios libres: Se establece una previsión de 1,0 W/ m².

- Alumbrado público: La previsión de carga se realiza según los criterios de la NTE-IER, con una potencia de 1,50 W/ m² de vial.

La conexión con las infraestructuras existentes próximas se realiza a las redes de MT o bien a los CT, con el criterio de formar un circuito en anillo entre la mayoría de los CT existentes y los previstos para permitir su doble alimentación.

Tanto las nuevas líneas de MT como de BT serán subterráneas preferentemente bajo los acerados o zonas pavimentadas de los espacios libres.

El alumbrado del viario se soluciona con luminarias cerradas con lámparas de vapor de sodio de 150 w y báculos de 9 m. de altura sin vuelo sobre la calzada,

5.11. *Canalización Telefónica. Telecomunicaciones por Cable*

De acuerdo con el artículo 53.2. del RP, relación con el artículo 45 y concordantes de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones (Derogada por Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, excepto en sus disposiciones adicionales quinta, sexta y séptima, y sus disposiciones transitorias sexta, séptima y duodécima, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la Ley 32/2003) en el ámbito del Sector, se opta por la previsión de canalización subterránea, ubicada mayoritariamente bajo los acerados, como infraestructura de soporte del servicio telefónico básico y de servicios de valor añadido de telecomunicaciones que se puedan prestar por dichas redes.

La remisión tradicional del planeamiento a la aplicación de las normativas particulares de las Compañías suministradoras, entendemos que aparte de responder y ser coherentes con situaciones de déficits de infraestructuras generales de hace más de una década, carecen de justificación en la situación actual, y previsible a corto plazo, que debe de caracterizarse por la intervención de numerosos operadores en régimen de competencia. En coherencia con lo expuesto, el planeamiento urbanístico debe de estar muy abierto a innovaciones legales y técnicas previsibles a corto plazo.

El esquema de canalización se describe en el Plano de Ordenación 11 en el que se indican los puntos de conexión con las redes existentes.

5.12. *Otras Instalaciones*

No existen en el municipio de Mengíbar otras redes (gas natural) de infraestructuras siendo esta la justificación para su no implantación en el presente plan.

5.12. *Gestión y Ejecución*

Entre las determinaciones de los Planes Parciales (art. 13 de la LOUA y 54.1. del Reglamento de Planeamiento), se encuentra la fijación de los correspondientes sistemas de actuación, sin perjuicio de su posible ajuste o modificación posterior (sin que supongan

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

modificación o revisión del Plan Parcial), mediante alguno de los procedimientos establecidos en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A la vista de los condicionantes y de la estructura de propiedad del Sector se ha estimado conveniente que el ámbito del Sector se divida en una Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que posteriormente, si surgen imprevistos que dificulten la gestión, pudiera utilizarse la vía antes indicada de los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El sistema de actuación establecido es el de compensación.

Jaén, enero de 2018

Jorge Agustino Aponte

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

6.1 *Ámbito territorial*.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector SAUR-5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Mengíbar, con la delimitación que consta en los planos de los Documentos del Plan Parcial.

6.2. *Vigencia, revisión y modificación*.

1. El Plan Parcial del Sector SAUR-5 tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión y modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. No se entenderán como modificaciones del Plan, todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo del presente Plan Parcial (Proyecto de Urbanización, de Compensación y de Parcelación), siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y éstos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustables.

6.3 *Efectos*.

La entrada en vigor del Plan, a la publicación de su aprobación definitiva, le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

6.4. *Documentación e interpretación*.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

2. Los documentos del Plan integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo y atendida la realidad social del momento en que se actúa. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y que opera supletoriamente para

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Planos de Información: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Ordenación: Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, con las siguientes excepciones:

- En todos los Planos de Ordenación, la parcelación de las manzanas no es una determinación vinculante y, por tanto, podrá ser alterada por el Proyecto de Reparcelación, sin que esta alteración suponga incurrir en supuesto de modificación del Plan, siempre que su tamaño y configuración se ajuste a las determinaciones de estas Ordenanzas.

d) Ordenanzas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan. Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ella se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de Etapas: Tiene carácter normativo, determina el orden en prioridades y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan y la formulación de cada uno de sus instrumentos.

f) Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión, las cifras más actualizadas existentes.

g) Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

Desarrollo y Ejecución del Plan.

7.1 *Instrumentos complementarios de ordenación.*

Aunque el presente Plan contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por el artículo 15 de la LOUA y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento

7.2 *Parcelaciones*.

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Reparcelación.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

establecido en el artículo 169 de la LOUA y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4. Los proyectos de Parcelación podrán incluir entre sus determinaciones la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes, de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento, siempre que la asignación a las parcelas resultantes se realice de forma homogénea; cuando no sea así, y ello esté permitido por el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas, requerirá la previa formulación de Estudio de Detalle.

7.3. *Gestión urbanística. Delimitación y Cesiones*.

1. En el ámbito del Sector objeto del Plan se establece, a efectos de gestión, en una Unidad de Ejecución coincidente con la delimitación del sector, es decir, con una superficie de 54.944.55 m².

2. El sistema de actuación que se establece para la Unidad de Ejecución delimitada es el sistema de compensación. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación previsto por otro, siempre y cuando surjan imprevistos que dificulten la gestión.

3. En el Proyecto de Reparcelación se expresarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres, equipamiento e infraestructuras, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.

4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el apartado anterior, aparte de los viales y de los terrenos urbanizados correspondientes al 10 % del aprovechamiento, es la siguiente:

- Equipamiento, con una superficie de 2.263 m².
- Sistema General de espacios libres, con una superficie total de 2.400 m².
- Sistema local de espacios Libres 5.569 m²

7.4 *Proyecto de Urbanización*.

1. El desarrollo y ejecución de las unidades de ejecución en las que se divide el Plan Parcial del Sector, se realizará mediante un Proyecto de Urbanización para cada uno de las unidades del sector.

2. El Proyecto de Urbanización determinará las obras relacionadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, y aquellas necesarias para las conexiones exteriores de las diferentes infraestructuras.

7.5. *Control municipal*.

El Ayuntamiento, podrá verificar en todo momento y fase, que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado. Para el ejercicio de esta

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

facultad, podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

7.6 *Recepción y conservación de la urbanización*.

1. Una vez finalizadas las obras correspondientes al Sector, y el plazo de garantía, la empresa encargada de la urbanización de los terrenos solicitará al Ayuntamiento la recepción de las mismas, que, salvo que por los Servicios Técnicos municipales sean apreciadas deficiencias en relación a lo proyectado,

2. A partir de la recepción de las obras por el Ayuntamiento la conservación y el mantenimiento de la urbanización corresponde al mismo.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

2. ORDENANZAS

Normas Generales de Usos

Artículo 1. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en este capítulo serán aplicables las Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente a los que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, clases, tipos y categorías de usos.

Artículo 2. Tipos y categorías de usos permitidos en el Sector.

1. De acuerdo con la ficha urbanística de la Innovación de las NNSS, que da origen a este SECTOR. Se define como Se define como Uso Residencial el correspondiente a edificaciones aisladas en parcelas de superficie mínima de 250 m² para vivienda unifamiliar de una o dos plantas, y Uso Residencial plurifamiliar, en las que las edificaciones quedan retranqueada o no respecto a los linderos y a la alineación de la calle, cerrándose ese espacio mediante cerca en la que la parte inferior es de fábrica completándose el resto hasta la altura permitida mediante elementos diáfanos o setos y en las que el espacio libre inferior es arbolado o ajardinado.

2. En el ámbito del Sector, se prohíben expresamente todos los usos incompatibles enumerados en el Planeamiento General vigente.

3. Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso característico permitido los siguientes:

a) El uso de garaje-aparcamiento, tendrá el carácter de uso complementario para los usos permitidos definidos anteriormente, para el servicio de las necesidades de uso de la parcela.

b) El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para cualquiera de los usos permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela, comercial y social o de equipamiento que resulten libres de edificación en la aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizadas como usos complementarios al uso característico dotacional de equipamiento y servicios públicos, todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios para su funcionalidad de acuerdo con el programa exigible al equipo.

d) Los centros de transformación e instalaciones de control y mando de las instalaciones del Sector, podrán instalarse el lugares diferentes de los previstos en el Plano de Ordenación 05, justificándose en fase de Proyecto de Urbanización, en base a criterios técnicos más detallados de dicho instrumento, una mayor funcionalidad, y la compatibilidad con las condiciones particulares de cada zona.

Dentro de cualquiera de las dos parcelas de zona verde sí es posible cambiar la posición de la parcela asociada al centro de transformación siempre que tenga una superficie máxima indicada.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Normas Generales de Edificación

Artículo 3. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en este capítulo serán aplicables supletoriamente las Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente, a las que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, condiciones de parcela, de situación volumen y forma de la edificación, higiene y seguridad.

Artículo 4. Alineaciones.

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el Plano O-2. del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establezca el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2. Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la línea de la edificación.

Artículo 5. Rasantes.

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en el Plano de Ordenación O-2 como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Podrán reajustarse en la fase de Proyecto de Urbanización.

2. Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 6. Altura de la edificación.

1. Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera peatonal en contacto con la alineación de vial, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en el caso de edificios con forjados planos o del punto de coronación en el caso de naves con cubierta a dos aguas.

2. La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas. Cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros habrán de respetarse los dos

3. Medición de las alturas: Para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota, es igual o menor que 2,50 metros, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

- Si la diferencia de niveles es superior a 2,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 2,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de las alturas la cota media de cada tramo.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

- Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

c) Edificación aislada o retranqueada: Serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela hasta los planos verticales del sólido capaz del edificio.

4. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

- Según se establecen en Planeamiento General vigente de Mengíbar.

Artículo 7. Altura libre de plantas.

1. Altura libre de plantas: Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminados. La altura mínima libre de plantas en el ámbito de Sector serán las siguientes:

- Planta Baja: 2,80 m. mínima 4.50 m máxima.
- Plantas Altas: 2.5 m. mínima 3.00 m máxima.
- Plantas sótano: 2.20 m. mínima 2.60 m máxima.
- Otros usos de interés público y social: Según normativa sectorial aplicable.

Artículo 8. Condiciones de ocupación.

1. Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

2. Ocupación: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie ocupada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

Artículo 9. Condiciones de edificabilidad.

1. Superficie edificada por planta: es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Edificabilidad: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

4. Cómputo de la superficie edificada a efectos de la aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan, se seguirán las siguientes reglas:

a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando estén cerradas por dos o más de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 % de su superficie.

b) No se computan los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.

c) No se computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el apartado 4 del artículo 16 de las presentes Ordenanzas.

d) No se computan las superficies edificadas en sótanos y semisótanos.

Artículo 10. Vuelos.

En edificación plurifamiliar

1. El vuelo máximo de aleros, balcones y miradores queda regulado por las siguientes medidas:

- El 10% del ancho de la calle o patios de manzana y/o parcela.
- El máximo será de 1 metro.

2. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo de una longitud igual a 1 metro, cuando sean rectos y de 60 cm cuando tengan un ángulo menor de 60º.

3. Los miradores no podrá ocupar en su conjunto una superficie superior a la mitad de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3,50 m sobre la rasante de la acera y la determinada por la altura del edificio.

En edificación unifamiliar los vuelos cerrados deben respetar los retranqueos obligatorios.

Artículo 11. Salientes no estructurales.

1. Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior de 2,50 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado.

2. Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle excediendo de la alineación de vial. Cuando por normativa de rango superior a las presentes Ordenanzas, sea obligatoria la apertura hacia el exterior, deberán quedar remitidas en la fachada.

Artículo 12. Sótanos y semisótanos.

Según vienen definidos en el Planeamiento General vigente de Mengíbar,

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 13. Patios.

Los patios que iluminen o ventilen espacios interiores que no tengan otros huecos de iluminación o ventilación en paramentos exteriores, tendrán una superficie no inferior a 12 m² y un lado mínimo de 3,00 metros. Todo esto siempre y cuando sea obligatorio por ordenanzas o normativa sectorial iluminar y/o ventilar dichos espacios.

Artículo 14. Condiciones generales de estética y de composición.

1. Todos los edificios deberán de adecuarse el entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior y en cualquier caso habrá de justificarse el empleo de materiales de coloración susceptible de ser discordante con el entorno paisajístico.

2. En los Proyectos de edificación se incluirá obligatoriamente la definición y tratamiento constructivo, de pavimentación o jardinería de los espacios no edificados de la parcela.

3. Incluirán también los proyectos de edificación el cerramiento de la parcela, al menos del frente de fachada en el borde del acerado, a base de obra de fábrica de 0,50 m. de altura media que recibirá cerca de enrejado metálico de 2,00 m. y en ella, la puerta de acceso que no debe de poder abrirse abatiendo hacia la acera. Se preverá una partida para la construcción del rebaje de acera o vado de entrada a la parcela según las condiciones establecidas por el artículo 26.2.c) de estas ordenanzas.

4. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad.

5. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón sin finos en tono gris-cemento, ni los acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar, las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

6. Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 35º.

7. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. No se permitirá que las antenas de TV-FM, parabólicas y aparatos de aire acondicionado sean visibles desde la vía pública.

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

Artículo 15. Condiciones de protección de la atmósfera.

1. Las edificaciones que se instalen deberán respetar los límites admisibles de ruidos y

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

vibraciones, así como los límites mínimos de aislamiento acústico de acuerdo con lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. En lo que respecta a la emisión de contaminantes a la atmósfera los focos que se instalen cumplirán los límites establecidos en el Decreto 74/1996 de 20 de febrero, Reglamento de Calidad del Aire.

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

Artículo 16. Control de emisión de vertidos.

1. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso residencial, todas las actividades que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la Tabla 1 (Tabla de los parámetros característicos que se deben considerar, como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido) del anexo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 846/86, de 11 de abril). En cualquier caso se solicitará la autorización del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2. Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control, para toma de muestras. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá contemplarse expresamente en los proyectos que se presenten.

3. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por la EDAR, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

Artículo 17. Control de generación de residuos.

1. La gestión de los residuos sólidos, urbanos, inertes y cualquier otro residuo generado se tratarán de la forma prevista en la Ley 10/1998 de 18 de abril de Residuos y Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos urbanos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes sectores, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3. Se evitará y se controlará por parte del Ayuntamiento de Mengíbar los vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan emplazarse en las parcelas sin edificar, por lo que como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas.

Normas Generales de Urbanización

Artículo 18. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en este capítulo serán aplicables los artículos correspondientes del Planeamiento General vigente, a los que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo no regulado en este Capítulo.

Artículo 19. Urbanización del viario.

1. El dimensionado se ajustará al que figura en los correspondientes Planos de Ordenación.

2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se cumplirá la Orden FOM /3460/2003, de 28 de noviembre por la que se aprueba el norma 6.1.IC. Secciones de Firme de la Instrucción de Carreteras (BOE de 12 de diciembre de 2003).

b) Acerado: El acerado asociado al viario será una solera de hormigón de 10 cms. de espesor sobre una base de zahorra natural de 15 cms. y la explanada compactada al 95 % proctor. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado.

c) Vados: Salvo en los casos en que se establece la solución de acerado y calzada al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- La pendiente longitudinal máxima será del 12 % en tramos superiores a 3 metros, y del 8 % en tramos iguales o superiores a 3 metros.

- La pendiente transversal máxima será del 2 %.

- Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que:

- Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal, que como máximo será del 8 % y del 2 % respectivamente.

- Su anchura será como mínimo de 1,80 metros.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

- El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 cm.

d) Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrizas y ajardinadas.

e) Las tapas de arquetas y registros se nivelarán de forma que no resalten sobre el pavimento. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones. Para ello las aberturas máximas de estos elementos no serán superiores a 2 cms.

f) Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante para garantizar el itinerario peatonal de ancho efectivo mínimo 1,20 metros. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

3. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

c) Los hitos y mojones que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 metros.

4. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto en este artículo, se ajustará a las determinaciones que sean de aplicación al Sector Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y transporte en Andalucía.

Artículo 20. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario y zonas de equipamiento no ocupadas por la edificación.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario.

3. Asimismo, en los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas, tales como encinas, lentiscos, mirtos, Rhamnus lycioides, Rhamnus alaternus, Mandragora otomnalis, etc. y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 27 b de la Ley 4/89, de 27 de marzo de la Conservación de los Espacios

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el que se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, en la medida que puedan competir con estas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos; por ello las especies utilizadas en
la restauración de taludes y aquellas que sea necesario introducir deberán de contar con certificado de procedencia de las semillas.

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

Artículo 21. Abastecimientos de agua. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado y diseño de la red en el Proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) La Norma 82 de las Normas Urbanísticas de las NNSS establece las dotaciones de abastecimiento de agua, en cualquier caso el Servicio Municipal de Aguas debe tener datos suficientes para la determinación de la dotación mínima obtenidos del consumo medio de los Polígonos existentes. Es obligatorio que de forma previa a la redacción del Proyecto de Urbanización este Servicio informe sobre la idoneidad de la ubicación de la acometida, así como también sobre la capacidad de la red municipal para soportar las nuevas demandas y en caso de que esta no sea suficiente las medidas a adoptar sin que esto suponga una impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

b) Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.

c) Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad mínima de 1 m/s.

d) El material de las tuberías recomendado será el polietileno u otro material de características técnicas similares que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.

2. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones (en su caso) serán las adecuadas a las cargas a soportar.

3. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada.

5. Estanqueidad de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

- La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

a

P = 0,07*L*D, siendo:

- P: Pérdida total en la prueba, en litros.
- L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
- D: Diámetro interior de la tubería, en metros.

6. La conexión con la red general se hará mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

Artículo 22. Alcantarillado.

1. En la fase de Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

b) La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 metros.

c) El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá las siguientes condiciones:

- Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.

- Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

d) Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

e) En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad mínima será de 0,5 m³.

2. La red de colectores de aguas residuales y pluviales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas:

- Sección mínima: Ø 300 mm.

- Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

-Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/c m².

- La pérdida máxima P permitida durante media hora: P = 0,25 * [1 + 0,5 * J * L + 0,5 *d]*L* d; donde:

- P: Cantidad de agua perdida, en litros.
- J: Pendiente del conducto, en tanto por uno.
- L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

- d: Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

Artículo 23. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes derivados de la aplicación de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y demás normativa técnica que pudiera desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

2. La nueva red de media y baja tensión, se realizará en trazado subterráneo.

3. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 Lux para el viario rodado y 8 Lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

4. En la ordenación establecida, tanto en Plano de Ordenación 05, como en las condiciones particulares de zona, se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesarias para los centros de transformación, o su modificación de ubicación en base a criterios más detallados de funcionalidad del servicio que se pudieran deducir en la fase de Proyecto de Urbanización.

5. La conexión con la red general se hará mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

Artículo 24. Telecomunicaciones.

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y de soporte a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a las siguientes normativas:

- Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

2. El diseño e implantación de canalizaciones y redes de este tipo de infraestructura, se ajustará a los siguientes requisitos básicos:

- Principio general de neutralidad, transparencia y no discriminación, entre sistemas técnicos y operadores.

- Requisito de interconexión de circuitos y permitir la interoperabilidad de prestación de servicios por distintos operadores.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

- Capacidad para soportar redes de telecomunicaciones por cable.

3. Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo los acerados, con el trazado cuyo esquema se recoge en el Plano de Ordenación 11.

4. La conexión con la red general se hará mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

Artículo 25. Protección del medio hídrico.

El contenido de los proyectos de urbanización incluirá un plan de restauración ambiental y paisajístico de las zonas de actuación, en el que se hará especial énfasis en la red de drenaje de las aguas de escorrentía.

Artículo 26. Protección de suelos.

1. En la normativa para proyectos urbanísticos, se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentaciones, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

2. Los escombros y materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como los resultantes de la urbanización de los terrenos, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno, de acuerdo con la definición establecida por el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regulan las autorizaciones de valoración y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos al arroyo cercano a la zona. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas. De optarse por la segunda propuesta, deberá consultarse previamente con la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

3. La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos en cuestión, será acopiada y debidamente conservada, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.

- Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.

- Se procederá al mantenimiento en vivo, esto es, semillado, abonado y riegos periódicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones

4. La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, ya que las fincas colindantes con esta actuación son agrícolas, y bajo la autorización de los propietarios se podrán verter en este suelo, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

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

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

Artículo 27. Medidas correctoras.

Todas las Medidas Correctoras propuestas, que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización en aplicación de los artículos 36, 37 y 38, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se deberán incluir en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

Condiciones Particulares de Cada Zona

Sección 1 - Tipología Residencial Unifamiliar

Articulo 28 Condiciones tipología unifamiliar:

El ámbito de esta zona comprende las parcelas resultantes como de uso residencial unifamiliar lucrativo.

1: La zona se define como vivienda unifamiliar extensiva, correspondiente a edificaciones aisladas en parcelas de 250 m² de superficie mínima para vivienda unifamiliar de una o dos plantas, en las que la edificación queda retranqueada respecto a los linderos y a la alineación de la calle, cerrándose ese espacio mediante cerca en la que la parte inferior es de fábrica completándose el resto hasta la altura permitida mediante elementos diáfanos o setos y en las que el espacio libre inferior es arbolado o ajardinado.

2: Deberá considerarse para cualquier posterior efecto, una parcela mínima de 250 m² y con un ancho mínimo al vial de 9 m.

3: La parcelación resultante de este Plan Parcial es intuitiva y no vinculante, dejando la parcelación definitiva a cargo del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4: La edificabilidad global es de 0,5 m²/ m² y la edificabilidad neta de parcela es de 0,671 m²/ m².

5: Separación a linderos: La separación a línea de fachada será de tres metros (3 m), permitiéndose exclusivamente que el módulo de cochera se pueda adosar al lindero frontal.

La separación a linderos laterales se establece en 1.5 m.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

En caso de parcela en esquina, se considerará un solo lindero frontal a efectos de retranqueo, siendo este el que albergue el acceso principal. El otro lindero se considerará lindero lateral

6: La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

7: Los espacios libres privados, se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones cubiertas con elementos ligeros.

8: Cerramiento: la altura máxima de cerramientos opacos será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de esta altura con vegetación o cerrajería hasta 2.50 m.

9: El uso dominante, en esta zona, será el residencial unifamiliar extensiva definido en estas Ordenanzas Reguladoras, siendo incompatible la vivienda intensiva, abierta, unifamiliar intensiva, industrial en general y almacenes.

10: Se prevé una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable; es decir, 163 plazas de aparcamiento correspondientes a cada una de las viviendas.

Sección 2 - Tipología: Residencial Plurifamiliar

Articulo 29 Condiciones tipología plurifamiliar:

1: Parcela mínima: 400 m²

2: Ocupación máxima sobre rasante 100%

3: Ocupación Bajo Rasante máximo 100% Destino principal Garajes, colectivos o individuales y trasteros.

4: Separación a linderos: No se marcan retranqueos.

5: Separación entre edificios: semisuma de sus alturas.

6: Altura de la edificación: Planta baja más dos, total 3 plantas., por encima de esta altura solo se permiten las edificaciones reguladas en las normas generales municipal.

7: Edificabilidad: La edificabilidad neta sobre parcela es 2.40 m²/ m²

8: Se prevé una plaza de aparcamiento por vivienda

Sección 3 - Equipamiento Social, Comercial y Docente

Comprenden las parcelas grafiadas como equipamiento en el plano de Usos Pormenorizados.

Artículo 30: Condiciones de Volumen: No se limitan, debiendo cada Proyecto justificar la adecuación de sus determinaciones al destino de la edificación.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 31: Equipamiento Social. Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación. Se dispondrá lo establecido en las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal

Artículo 32: Equipamiento Comercial. Corresponde a locales de servicio público destinados a la compraventa al por menor y mayor o permuta de mercancías comprendidas en la agrupación de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. Se dispondrá lo establecido en las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Mengíbar

Artículo 33: Equipamiento Docente o Cultural. Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades. Se dispondrá lo establecido en las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Mengíbar

Sección 4 – Zonas Verdes

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías, de las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir la mejor composición estética de la ciudad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Normas.

Artículo 33: Clasificación:

a) Zonas verdes de usos públicos: Parques y/o jardines del sector, plazas y áreas ajardinadas.

b) Zonas verdes de uso privado. Se consideran como tales los patios de manzana, los retranqueos, y, en general, todos los espacios libres consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas. Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen, con las obligaciones establecidas, en cada caso, por las presentes Ordenanzas.

Artículo 34: Condiciones de uso:

Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público.

a) Comercial. Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores y plantas.

b) Oficinas. Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al Servicio propio del uso del Parque.

c) Social. Sólo puestos de bebidas, fijas o de temporada.

d) Cultural. En categoría 1ª, solamente para quioscos-bibliotecas.

e) Usos prohibidos. Los restantes.

f) Centros de Transformación.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Requisitos de los usos que se establezcan en espacios libres que ocupan zonas inundables.

1. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

2. No incrementen la superficie de zona inundable.

3. No produzcan afección a terceros.

4. No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

5. No degraden la vegetación de ribera existente.

6. Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

7. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Sección 5 – Red Viaria

Comprende los espacios destinados a red viaria rodada, peatonal y aparcamientos anejos.

Artículo 35: Sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras, que al final de las mismas serán desmontadas, quedando toda la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones.

Se señalizará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos, registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica.

Sección 6 - Disposición Final.

Es ámbito del presente Plan Parcial y en lo no previsto en estas Ordenanzas reguladores, será de aplicación en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Mengíbar y cuantas, otras disposiciones legales le sean de aplicación.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3. PLAN DE ETAPAS

1. *Contenido del Plan de Etapas de Ejecución de las Obras de Urbanización*

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 13.3.e) de LOUA y 45.1.h) y 54 del Reglamento de Planeamiento, se encuentra el señalamiento de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de las etapas previstas.

En coherencia con los objetivos y criterios de la ordenación, del ámbito territorial y, del orden de prioridades establecido por el Excmo. Ayuntamiento de Mengíbar, se ha estimado conveniente establecer un programa de actuación en dos etapas con el fin de asegurar la rentabilidad del plan de acuerdo con el siguiente contenido, cuya cuantificación y estimación de costes, se establece en el Documento VI "Estudio Económico-Financiero"

Etapa I:

Comprende la ejecución de los accesos al Sector y los viales que corresponden a las calles B-C-D-E y parte de la Calle A.

En el desarrollo de esta etapa deberá procederse a la ejecución de las obras que sean necesarias, así como la dotación de los correspondientes servicios urbanísticos, de forma que se permita la ejecución y legalización de las edificaciones.

Etapa II:

Se corresponde al resto del Sector

Formulación de Instrumentos Técnicos, Conexión con Infraestructuras Generales y Urbanización Interior.

El objetivo de esta fase es la redacción y formulación de los instrumentos técnicos necesarios y previos para la totalidad del Sector, y la ejecución de la urbanización interior.

Las actuaciones simultáneas o sucesivas que comprende esta fase serían las siguientes:

a) Redacción y tramitación del presente Plan Parcial. b) Formulación del Proyecto de Reparcelación.

c) Formulación del Proyecto de Urbanización correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

d) Ejecución de las conexiones exteriores con las infraestructuras generales existentes o previstas, y de la urbanización interior.

e) Ejecución de la urbanización y cesión al Ayuntamiento: cuatro años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

Este tiempo se refiere a la ejecución total de la urbanización. Más adelante se desglosarán los distintos periodos de ejecución.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

f) Puesta a disposición del Ayuntamiento de los suelos destinados a equipamientos, se realizará a medida que se encuentren ejecutadas las obras que le afecten.

Orden de Prioridades.

El orden de prioridades en la ejecución de la urbanización de las unidades de ejecución en que se divide el Sector, coincide exactamente con el orden establecido en la programación descrita en el apartado anterior.

Plazos de Ejecución.

Se establecen los siguientes plazos para la formulación de los diferentes instrumentos de desarrollo del Plan Parcial y la ejecución del mismo: Normas 98-103 NN.SS

a. Plazos de formulación del Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión.

El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Estatutos y Bases y Proyecto de Reparcelación), se presentarán a tramitación en el plazo máximo de ocho meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b. Constitución de la Junta de Compensación, dos meses desde la definitiva aprobación de los estatutos y bases.

c. La presentación del proyecto de Compensación en el plazo de 8 meses desde la constitución de la Junta de Compensación

d. Ejecutar la urbanización en el plazo máximo de tres años a partir de la aprobación del plan parcial.

e. Edificar los solares dentro del plazo de cuatro años a partir de la aprobación del Plan Parcial

Jaén a enero de 2018.

Jorge Agustino Aponte.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. *Criterios Generales.*

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 13.3.f) de la LOUA y 45.1.h) del Reglamento de Planeamiento, se encuentra la "evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización". El artículo 55.2. RP pormenoriza el desglose al que habrá de referirse la evaluación aproximada de costes en este documento del Plan.

2. *Estudio Económico*.

2.1. Evaluación de Costes de Urbanización.

Para la determinación de los costes de ejecución material para la urbanización del Sector se han tenido en cuenta los baremos estándar establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén pero particularizados a las características del municipio y de la zona concreta de actuación. Igualmente han sido consultados precios de actuaciones similares recientes en la provincia de Jaén.

Han sido consultadas también las empresas suministradoras de servicios de en la zona para evaluar los costes derivados de la ejecución de infraestructuras de acometida a las redes generales.

Las mediciones que han servido de base para la determinación del coste en las distintas unidades de obra habrán de entenderse como aproximadas ya que corresponde al Proyecto de Urbanización la medición real de cada una de las partidas.

No existe transporte público en la localidad y el servicio de recogida de basuras se realizará por los servicios municipales.

Por último, advertir que esta evaluación económica se hace a fecha de julio de 2.017, por lo que cuando se consulte deberá tenerse presente la actualización necesaria en función del período de tiempo que transcurra desde su redacción.

Se incluyen en los presentes gastos, la ejecución del Sistema General.

En función de todo lo expuesto el presupuesto estimado para la ejecución de las obras es el siguiente:

Etapa 1

Viales y acerados x costo medio urbanización

8970 m² x 63,00 €/ m² 565.110 €

Según el siguiente desglose:

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Movimiento de tierras (17%) 96.068.7€
Pavimentaciones (32 %) 180.835.2€
Alcantarillado (15%) 84.766.5 €
Abastecimiento (12%) 67.813.2 €
Electricidad (10%) 56.511 €
Alumbrado (13%) 73.464.3 €
Teléfonos (1%) 56.511 €

Zonas verdes:

7.448 m² x 17,00 €/ m² 1.266.16 €

Total, Presupuesto de Ejecución Material 565.110 €

Gastos Generales y Beneficio Industrial (10% s/P.E.M.) 56.511 €

Suma Total 621.621€
I.V.A. (21%) 130.540.41€
Total Presupuesto de Ejecución por Contrata Etapa 1: 752.161.41€

Etapa 2

Viales y acerados x costo medio urbanización

5.223 m² x 63,00 €/ m² 329.049 €

Según el siguiente desglose:

Movimiento de tierras (17%) 55.938.33€
Pavimentaciones (32 %) 105.295.68€
Alcantarillado (15%) 49.357.35 €
Abastecimiento (12%) 39.485.88 €
Electricidad (10%) 32.904.9 €
Alumbrado (13%) 42.776.37 €
Teléfonos (1%) 3290.4 €

Zonas verdes:

521 m² x 17,00 €/ m² 8.857 €

Total, Presupuesto de Ejecución Material 328.386 €

Gastos generales y Beneficio Industrial (10% s/P.E.M.) 32.838 €

Suma Total 361.224€
I.V.A. (21%) 75.857,04€
Total, Presupuesto de Ejecución por Contrata Fase 2 404.243,04 Euros

Financiación.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Para acometer estas inversiones, deducida de la actuación prevista en el presente plan parcial, los promotores disponen de los fondos propios suficientes.

No obstante y como mayor garantía de la viabilidad del proyecto, es deducible del plan de etapas previsto, que además de sus reservas actuales también podrá ir disponiendo de las cantidades que se ingresen por la venta de parcelas, que se realizará paulatinamente; carácter del que gozará igualmente el ritmo para la implantación de los servicios y obras de urbanización.

2.8. *Determinaciones Básicas del Planeamiento General para el Sector SAUC*5.2. *Equipamiento*

Mengíbar, a 05 de Julio de 2018.- El Alcalde-Presidente, Juan Bravo Sosa.

cve: BOP-2018-3034
Verificable en https://bop.dipujaen.es