

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, disposición de elementos de protección y señalización, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo previsto.

Será de aplicación obligatoria el Reglamento para Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y subsidiariamente la NTE/IEB (Instalación Eléctrica de Baja Tensión) y las ordenanzas municipales.

Red de alumbrado público.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión partiendo de los centros de transformación.

El sistema viario deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

Vías secundarias: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

Vías locales: 7 lux, con uniformidad de 0,20 (aplicables a vías locales en sectores de segunda residencia).

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

Especialmente los proyectos de alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo en 1965 y subsidiariamente a la NTE/IEA (Instalación Eléctrica Alumbrado), así como a las que sean de obligado cumplimiento en su momento.

Otros servicios.

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos competentes. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión, se circunscribirán a la legislación vigente.

Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas de telecomunicaciones a excepción de los suelos de segunda residencia.

Coordinación de los distintos servicios de infraestructuras.

Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrirán por las vías públicas, cumpliendo la disposición, profundidad y distancia entre ellas de la normativa vigente y del anexo al Pliego de Condiciones que establezca el Ayuntamiento. En los proyectos de urbanización y de obras se incluirá un anexo que recoja el sistema de ejecución a emplear en cada servicio y las etapas de los mismos, justificando la no interferencia constructiva entre ellos.

Sistema viario.

Los tipos de materiales en explanadas, firme y pavimentación a adoptar para la ejecución de la red viaria, se justificarán en los proyectos de urbanización, en función del tipo de explanada existente, tráfico previsto (peatonal, bicicleta, vehículos, etc.) y características espaciales del sector (casco histórico, ensanche residencial o industrial). No obstante, cumplirán las condiciones que al respecto establezca en los Servicios Municipales.

Espacios libres.

En el proyecto de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, conforme al carácter del espacio libre. En general se propiciará la conservación e integración en el diseño las masas de arbolados existentes. Se preverá la dotación de un sistema de riego.

Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (banco, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a las instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

1.5. Plan de etapas.

De acuerdo con la LOUA se deben fijar los plazos máximos para la ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los sectores (proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización), y la edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

En este sentido se establecen los siguientes plazos:

Iniciativa de sistema de actuación: Se iniciarán en un plazo de 1 mes a partir de la aprobación definitiva de la Innovación.

Proyecto de reparcelación: Se redactará simultáneamente con el proyecto de urbanización, y en un plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva de la Innovación.

Proyecto de urbanización: Se redactará simultáneamente con el proyecto de reparcelación, y en un plazo de 1 año desde la aprobación definitiva de la Innovación.

Ejecución obras de urbanización: Se comenzarán las obras en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Edificación de solares y legalización de edificaciones: Se solicitará licencia de obras de edificación en el plazo de 4 años de la finalización de las obras de urbanización.

Plazo de ejecución de Viviendas de Protección Pública: Se solicitará licencia de obras de edificación para las Viviendas de Protección Pública en el plazo de seis meses de la finalización de las obras de urbanización, debiendo estar terminadas en el plazo de 2 años de la solicitud de licencia.

De acuerdo con el artículo 12.5.a, el transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo o, en su caso, proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza presentada.

ORDEN de 12 de junio de 2008, por la que se dispone la publicación de la del 26 de marzo de 2008, sobre el documento de cumplimiento de las Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 23 de abril 2007 y 25 enero de 2008, en relación con la modificación núm. 25 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (Cádiz), en el ámbito del sector 14 «El Carrascal».

Para general conocimiento tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Jerez y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se acuerda la publicación de la Orden y de la Normativa correspondiente

al citado instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 12 de junio de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 1. ORDEN

ORDEN DE 26 DE MARZO DE 2008, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, SOBRE EL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE 23 DE ABRIL DE 2007 Y 25 DE ENERO DE 2008 EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN NÚM. 25 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ), EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 14 «EL CARRASCAL»

La Modificación núm. 25 del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (Cádiz), relativa al ámbito del sector 14 «El Carrascal», fue aprobada definitivamente con el sentido de suspensión de la Modificación por deficiencias sustanciales a subsanar conforme a los términos de los apartados b), c), y d) de la Resolución de la Consejera de Obras Públicas con fecha de 23 de abril de 2007 según lo dispuesto en la posterior Resolución de la Consejera de Obras Públicas de fecha 25 de enero de 2008 que resolvió el recurso de reposición contra la primera.

El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Cádiz) ha formulado el documento para el cumplimiento de la Resolución de la Modificación núm. 25 del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (Cádiz) relativa al ámbito del sector 14 «El Carrascal», en los términos de las Resoluciones antes indicadas.

El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, mediante Acuerdo de Pleno de fecha 21 de febrero de 2008, ha aprobado el documento de cumplimiento de la citada Resolución.

Tras el análisis del documento de cumplimiento de Resolución, el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Cádiz ha emitido informe complementario, de 3 de marzo de 2008, de carácter favorable considerando cumplidos los apartados b), c), y d) de la Resolución de 23 de abril de 2007. Asimismo, consta informe favorable de la Dirección General de Urbanismo de 25 de marzo de 2008.

El artículo 4.3.c) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para resolver sobre la aprobación de las modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística, cuando afecte a la ordenación estructural, en municipios de más de 100.000 habitantes.

Vistos los informes mencionados y las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 4.3.c) del Decreto 220/2006,

R E S U E L V O

Primero. Aprobar el documento formulado por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Cádiz) para el cumplimiento de Resolución de la Modificación núm. 25 del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística relativa al ámbito del sector 14 «El Carrascal», según lo previsto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y, tras su inscripción en los Registros de Instrumentos Urbanísticos municipal y autonómico, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. El Consejero de Obras Públicas y Transportes. Fdo.: Luis Manuel García Garrido.

ANEXO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

A los efectos del convenio urbanístico firmado con la Gerencia Municipal de Urbanismo se desarrolla el presente Proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación donde se recoge la ordenación pormenorizada habilitadora de la gestión urbanística de los terrenos, a fin de que la Administración urbanística actuante tramite y apruebe el presente documento.

Los Parámetros urbanísticos considerados son los siguientes:

- Clasificación del Suelo: Suelo urbanizable sectorizado. (No se modifica con respecto al actual Plan General).
 - Ámbito del sector: El mismo del actual Plan General. Sector 14 «El Carrascal».
 - Gestión urbanística: Un único sector o Unidad de Ejecución.
 - Sistema de actuación: Compensación.
- Ninguno de estos parámetros modifica el Plan General Municipal vigente.

De la citada ordenación resultan los siguientes parámetros:

- Superficie de los terrenos: 142.000 metros cuadrados.
- Edificabilidad: 0,4 m²/m² (56.800 m² edificables). No se modifica respecto al actual PGMO.
- Densidad de viviendas 28 vvdas./ha. Máximo núm. de viviendas 398 vvdas.
- Aprovechamiento medio: 0,33.
- Superficie mínima de espacios libres: 14.200 m² (10% s/total), localizándose en el frente a carretera de circunvalación.

Como consecuencia del cambio de uso a residencial y de acuerdo con el art. 10.A). c.1 de la LOUA se dispone de una superficie de Sistemas Generales Libres acorde al incremento de población que se valora en 398 uds. x 3 hab/ud. x 5 m² de suelo = 5.970 m² de suelo libre público. Por lo que el total de superficie de espacios libres se vería incrementada en esta cantidad, siendo la suma de los espacios libres públicos de 20.170 m².

Restos de dotaciones:

Para el resto de dotaciones se calculará por cada 100 m² edificables con uso residencial y con los siguientes parámetros:

SIPS:

- Deportivo: 6 m² suelo/100 m² techo edificable con uso residencial.
- Comercial: 1 m² construido/100 m² techo edificable con uso residencial.
- Social: 3 m² construidos/100 m² techo edificable con uso residencial.

– Superficie mínima de SIPS: 5.680 m² de suelo.

Centros Docentes: 12 m² suelo/100 m² techo edificable con uso residencial (2 para infantil y 10 para primaria). Superficie mínima: 6.816 m² de suelo.

Plazas de aparcamientos: 1 plaza/100 m² techo edificable: 568 plazas.

Plazas de aparcamiento público: entre 0,5 y 1/100 m² techo edificable: De 284 a 568 plazas.

– Usos: Residencial unifamiliar pareada/aislada/media-nera (entre 40% – 60% de la edificabilidad). 2 plantas (B+I)

Residencial colectiva en bloque vertical (entre 60 % - 40 % de la edificabilidad). Seis plantas (B+V).

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 artículo 10.1.B)a. de la LOUA.

En las parcelas con tipologías de bloque vertical que se sitúen en el extremo sur, el núm. de plantas será de 3 plantas (PB+2). Documentación Gráfica Plano núm. 04.

Condiciones de desarrollo:

Para el efectivo desarrollo del Sector se establecen las siguientes obligaciones de conexiones externas e infraestructuras:

– Conexiones de redes de infraestructuras.

– Ejecución de Rotonda de María Auxiliadora.

– Ejecución del desdoblamiento de Ronda de Circunvalación en el frente del Sector.

– Conexión de viario con suelo urbano colindante (Bodegas Croft).

La ficha del Plan General para el Sector 14 «El Carrascal» quedaría:

ORDENANZAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁREA DE PLANEAMIENTO EL CARRASCAL	
SECTOR 14 EL CARRASCAL	
USO GLOBAL. Residencial	Superficie: 142.000 m ²
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación	CUATRIENIO I

MORFOLOGIA							
Manzana Compacta		Manzana cerrada	X	Manzana Abierta	X	Edif. Abierta	X

TIPOLOGÍAS					
	%			Parcela	Altura
	(*)			Min (m ²)	Máxima
UF	40 % - 60%	AI SLADA	X	400	II
		PA READA	X	200	II
		HILERA	X	120	II
CT	60 % - 40%	B. VERTICAL	X	1.000	VI
		B. AISLADO			
		B. HORIZO.			
AE		ABIERTA			
		CERRADA			

EDIFICABILIDAD 0,4 m²/m²					APROVECHAMIENTO MEDIO 0,33											
					SUP. SIS. LOCALES LOUA											
OTROS USOS	R	A	E	A	B1	P	B2	L	B3	P	D1	L	D2	A	D3	L

PROGRAMACIÓN	MÁXIMO
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL	1 mes
PRESENTACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	1 mes
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	1 mes
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	3 años

OBSERVACIONES
Densidad Media 28 viv./ha número máximo de viviendas 398. (*) Valores máximos y mínimos (%) Obligaciones: Ejecución rotonda de Ronda de Circunvalación en María Auxiliadora. Desdoblamiento del frente del sector de la Ronda de Circunvalación. Conexión de viario interno con suelo urbano colindante (Bodegas Croft), asegurando la continuidad del trazado del vial situado en el límite norte del Sector y el situado en posición intermedia en dirección este-oeste, recogiendo la sección transversal y la traza dispuestas en el plano de ordenación de la presente Modificación. Coordinación de sección y trazado del viario de acceso al Sector desde la Rotonda de María Auxiliadora con el planteado en la reordenación de la actual Bodega de Croft. Destinar el 30% de la Edificabilidad Residencial, junto a Bodegas Croft a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública En la tipología bloque vertical, se dispondrá al menos el 50% de la planta baja en uso comercial.