RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2008, de la Secretaría General para la Administración Pública, por la que se emplaza a los terceros interesados en el recurso contencioso-administrativo núm. 1792/2008, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada.

En cumplimiento de lo ordenado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, comunicando la interposición del recurso contencioso-administrativo número 1792/2008, interpuesto por don Juan Antonio Montenegro Rubio, procurador, en nombre y representación del Sindicato Andaluz de Funcionarios de la Junta de Andalucía, contra la desestimación presunta por silencio administrativo del escrito de solicitud de 1 de abril de 2008, de la Consejería de Justicia y Administración Pública referido a la aplicación del pacto de 19 de febrero de 2008 suscrito entre la Junta de Andalucía y Organizaciones Sindicales, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa,

HE RESUELTO

Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y emplazar a cuantos resulten interesados para que puedan comparecer y personarse en autos ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de nueve días siguientes a la publicación de la presente Resolución.

Sevilla, 28 de octubre de 2008.- El Secretario General, Juan Rafael Osuna Baena.

RESOLUCIÓN de 23 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Huelva, por la que se hace pública la relación del mes de junio de 2008, de beneficiarios de la Ayuda «Médica, Protésica y Odontológica», correspondiente al personal destinado en los servicios periféricos de la provincia de Huelva.

Concluido el proceso de comprobación de requisitos de las solicitudes de la ayuda «Médica, Protésica y Odontológica», presentadas por el personal destinado en los Servicios periféricos de la provincia de Huelva, procede exponer, para conocimiento de los mismos, la relación de beneficiarios del mes de junio de 2008 (solicitudes y reclamaciones presentadas durante el mes de junio de 2008), con indicación de las cantidades concedidas.

Conforme al D. 200/2004, de 11 de mayo, en la redacción vigente introducida por el número 8 del artículo único del D. 132/2005, resulta inicialmente competente la Dirección General de Inspección y Evaluación -art. 14 de la norma citada-, por haber asumido cuantas en materia de acción social se atribuían al del Director General de la Función Pública en materia de acción social con anterioridad a la reforma organizativa operada por el D. 200/04 que derogó el Decreto 139/2000, el D.121/2002, y la Orden de 27 de mayo de 2002, que publicaba el texto íntegro de ambos Decretos y, en lo que afecta al caso, las expresadas en la Orden de 18 de abril de 2001, por la que se aprueba el Reglamento de Ayudas de Acción Social para el personal al servicio de la Administración de la Junta de Andalucía. El ejercicio delegado de las competencias, por así disponerlo tanto el art. 6 del referido Reglamento como la Disposición Adicional Segunda de la Orden que lo soporta, corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de Justicia y Administración Pública, respecto del personal que esté destinado en los servicios periféricos de cada provincia, la Disposición Adicional Primera de la Orden de la Consejería de Justicia y Administración Pública, de 18 de abril de 2001 (BOJA núm. 53, de 10 de mayo), en relación con el Decreto 132/2005, de 24 de mayo (BOJA núm. 102, de 27 de mayo), que establece la estructura orgánica de esta Consejería.

Visto lo anterior,

D I S P O N G O

Primero. Publicar las relaciones de beneficiarios y excluidos provisionalmente del mes de junio de 2008 (solicitudes y reclamaciones presentadas durante el mes de junio de 2008), con indicación de las cantidades concedidas y en su caso de los motivos de exclusión de la ayuda «Médica, Protésica y Odontológica», correspondiente al personal destinado en los servicios periféricos de la provincia de Huelva.

A tales efectos, los listados podrán ser examinados por los interesados, en la parte que les concierne, en las dependencias de la Sección de Acción Social, Servicio de Administración Pública, de la Delegación Provincial de Justicia y Administración Pública de Huelva, C/ Vázquez López, 4, 4.ª planta, de Huelva.

Segundo. Conceder un plazo de 15 días hábiles, a contar desde el siguiente a la publicación de esta Resolución, para que los interesados presenten las reclamaciones que estimen oportunas contra el listado provisional de excluidos y, en su caso, subsanen los defectos padecidos en la solicitud y/o en la documentación preceptiva.

Por el contrario, si Vd. no estuviese de acuerdo, puede hacer lo siguiente: Como el presente acto no pone fin a la vía administrativa, en caso de que sea personal laboral podrá interponer reclamación previa a la vía laboral conforme a lo dispuesto en los artículos 120 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 69 y siguientes de la Ley de Procedimiento Laboral. En el supuesto de que Vd. fuese personal funcionario o no laboral podrá interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación, ante el Ilmo. Sr. Secretario General para la Administración Pública o ante la Delegación Provincial de Justicia y Administración Pública en Huelva. Tanto en un caso como en el otro puede hacer uso de su derecho a presentar la documentación en cualesquiera de los registros administrativos a que se refiere el art. 38.4 de la citada Ley 30/1992.

Huelva, 23 de octubre de 2008.- El Delegado, P.D. (D. Gral. Inspección y Evaluación, art. único, parr. 8, del D. 132/2005 en relación con D.A. 2.ª, Orden de 18 de abril de 2001), Darío Canterla Muñoz.

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2008 de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 19 de junio de 2007 por la que se aprueba definitivamente la modificación núm. 13 al Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Zubia relativa al sector PP-8.

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de La Zubia y en el

Registro Autonómico de Instrumentos de Planeaamiento, de Convenios Urbanisticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad cm lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 19 de junio de 2007 por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 13 al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de La Zubia relativa al Sector PP-8.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente resolución.

La Zubia. Modificación Puntual al Plan General de Ordenación Urbanística núm. 13 del término municipal de La Zubia relativa al Sector PP-8. Ref: 1.002/14.

Examinado el expediente de Modificación núm. 13 al Plan General del término municipal de La Zubia relativa al Sector PP-8 aprobado por el Ayuntamiento en fecha 26 de abril de 2007 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 32. 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 220/2006, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 220/2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo.

Segundo. Esta resolución se publicará en el BOJA, según lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA, una vez se haya procedido al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios catalogados, al mismo se notificará al Ayuntamiento e interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Granada, 20 de octubre de 2008.- La Delegada, María Nieves Masegosa Martos.

A N E X O

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G. DE LA ZUBIA
SECTOR P-8

(TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

M E M O R I A

1. Objeto.

El objeto del presente documento es el de modificar puntualmente el Plan General de La Zubia en relación al Sector de suelo Urbanizable correspondiente al Sector P-8, justificando su necesidad y conveniencia, así como el de establecer las determinaciones urbanísticas derivadas de dicha modificación, no cualificada, con el fin de que se apruebe de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística que le resulta de aplicación.

2. Antecedentes.

Los suelos objeto del informe fueron clasificados como urbanizables programados en el Plan General de La Zubia, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1995.

Con posterioridad, dicho Plan fue objeto de modificación que afectaba al Sector P-8, aprobado provisionalmente en el 2000.

El ámbito de la actuación objeto de este informe coincide con el Sector P-8 de Suelo Urbanizable Programado, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, como ya se ha indicado.

En la ficha del Plan General aprobado definitivamente se preveía el desarrollo mediante Plan Parcial por el Sistema de Compensación, cuyo objetivo es el de posibilitar «crecimiento ordenado del núcleo de población», imponiendo dos condiciones (abastecimiento de agua y depuración).

En dicha ficha inicial se asignaba una edificabilidad bruta de 0,30 m^2/m^2, se programaba para el primer cuatrienio, no adscribiéndosele Sistemas Generales y fijando unos aprovechamientos lucrativos, coeficiente de ponderación, aprovechamiento medio y tipo que no quedaba claro a qué se debían o no eran congruentes con algunas determinaciones.

Por ello, entre otras razones, se promovió una «Modificación» aprobada por las instancias municipales y que será la que definitivamente afecte al Sector, en donde los parámetros se corrigen subsanando los desajustes observados en la ficha primitiva.

En marzo de 2005, por encargo de EPSA (Empresa Pública de Suelo de Andalucía) se realiza un estudio previo del sector en el que, se analizaron y evaluaron los aspectos técnicos, urbanísticos y económicos que le afectaban llegándose, entre otras, a la conclusión de que el desarrollo del Sector, con las previsiones actuales, no resulta recomendable por razones técnicas (accidentada topografía, inaptitud de parte de los suelos para ser construidos por los importantes rellenos existentes, trazado del Sistema General viario previsto, etc.).

En consecuencia, tampoco resulta recomendable su desarrollo por razones económicas, resultando inviable si no se procedía a su modificación.

3. Marco y fundamentos legales.

La presente modificación puntual del Plan General de La Zubia le resulta de aplicación:

- La Ley 6-02/PL-000002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA (Aprobada por el Pleno del Parlamento en sesión celebrada los días 11 y 12 de diciembre de 2002).
- Las modificaciones en la Ley anterior derivadas de la aprobación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia (en adelante P.G.), aprobado definitivamente y la modificación puntual del año 2000.

Como consecuencia de lo anterior:

1.º La propuesta no se corresponde con una revisión de los instrumentos de planeamiento total o parcial, en el sentido

que recoge al respecto el art. 37 de la LOUA (apartados 1.2) y por tanto, queda regulada por el art. 38 «Modificación de los instrumentos de planeamiento y podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente».

2.º En relación con la formulación y en virtud del artículo 31.3 de la LOUA la elaboración técnica y la presentación de propuesta o petición de modificación del P.G. puede ser formulada por cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma, así como por los particulares.

3.º En virtud del artículo 36.1 y 2 de la LOUA, la presente modificación se someterá al régimen indicado en el citado articulo y apartados observando, en consecuencia, iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos.

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes instrumentos de planeamiento en vigor.

4.º La tramitación se ajustará, por lo antes indicado, a lo regulado por el artículo 32 de la LOUA, apartados 1, 2, 3 (iniciación, aprobación inicial, sometimiento a información pública por plazo no inferior a un mes y aprobación provisional, así como al artículo 33 en lo que se refiere a su aprobación definitiva.

5.º El Sistema de Actuación se determinará de conformidad con lo estipulado por el artículo 107 de la LOUA.

4. Determinaciones derivadas del planeamiento vigente.

Al Sector le resultan de aplicación el PGOU de La Zubia y el Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG).

a) Determinaciones derivadas del PGOU de La Zubia.

El vigente PGOU de La Zubia incluye el ámbito objeto de la presente modificación puntual, tal como ya se ha indicado, como un Sector de Suelo Urbanizable (sin ordenación detallada) al que se le adscribe un Sistema General Viario de acuerdo con las siguientes especificaciones:

Tipo de Suelo: Urbanizable Programado (1er Cuatrienio).
Zona R.E., Sector P-8.
Objetivo: Crecimiento ordenado del núcleo de población.
Sistema Actuación y desarrollo: Compensación. Proy. Urbaniz.
Superficie bruta: 22,11 ha (221.100 m²).
Aprovechamiento lucrativo (m² t.u.c.): 68.750 m².
Aprovechamiento medio del Sector y Aprovechamiento tipo: 0,311.
Sistemas Generales Adscritos: 17.900 m².

Condiciones:
- Abastec. agua potable 350 l/hab/día.
- Depuración aguas residuales-

Estas condiciones generales se completan con las especificaciones plasmadas en el cuadro que se adjunta a continuación y con las condiciones relativas al uso y tipologías previstas (RE = «Residencial Extensivo») que, a los efectos de este informe, se pueden resumir en:

Parcela mínima: 300 m² con frente mínimo 12 m.
Tipologías: AS (viv. aisladas) y AD (viv. adosadas).
Núm. máximo de plantas: Dos plantas.
Uso característico: 1.ª vivienda (60%).
Usos compatibles: Industria 1.ª y 2.ª y públicos (40%).

Se adjunta a continuación la hoja resumen de la Modificación del año 2000, en donde figuran: superficie bruta, zonas, usos lucrativos y tipología, superficie según usos, edificabilidades lucrativas, coeficiente de ponderación, aprovechamiento medio y tipo.

Además de estos datos, se remite al plano I.1, en el que figura ficha y plano, ficha y plano que se adjuntan a continuación.

b) Determinaciones derivadas del POTAUG.

El Plan de Ordención Territorial de la Aglomeración Urbana de Granada afecta al ámbito objeto de modificación puntual no cualificada (Sector P.8) en lo que sigue:

- Vial de nivel «Local-Supramunicipal» (Gójar, La Zubia, Cájar, Monachil).
- Enlace de Sistema General de Espacios Libres A-F (2) «Las Canteras».
- Zona objeto de mejora o regeneración ambiental y paisajística MO-5.

Por ello le resultarán de aplicación:

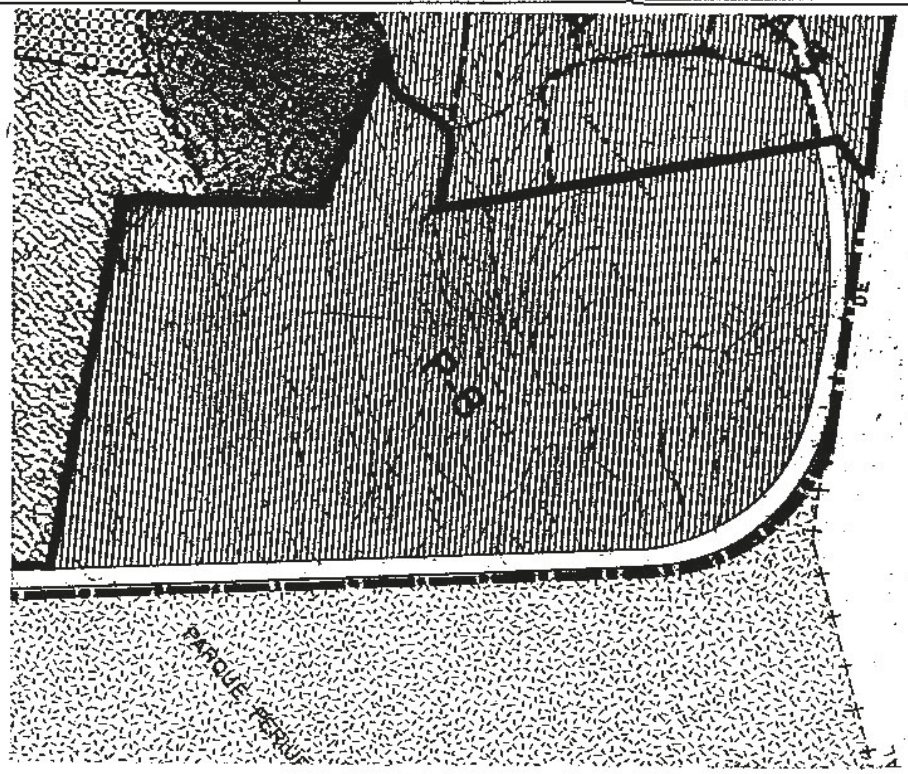
- La directriz del artículo 2.40 del Título segundo, Capítulo tercero, Sección segunda, en lo que respecta al vial Local-Supramunicipal.
- La norma y directriz de los artículos 2.84 y 2.87, respectivamente, de la Sección primera del Capítulo cuarto (y la recomendación del artículo 2.88). Todo ello en lo que respecta al enlace del Sistema General de Espacios Libres.
- Las normas de los artículos 5.1 y 5.2 y las directrices (art. 5.11 y 5.13) del Capítulo Primero del Título Quinto, en relación con la zona de mejora o regeneración ambiental y paisajística.

MODIFICACION PROPUESTA

AREA DE REPARTO	SECTORES	SUPERFICIE BRUTA	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE USOS (m²s.)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA UNITARIA (m²t./m²s.)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (APROV. USO ESPECIFICO (m²t.u.e.)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO (APROV. USO CARACTERISTICO) (m²t.u.c.)	MEDIA APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (m²t.u.c./m²s.)	APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REAPRTO (m²t.u.c./m²s.)	APROVECHAMIENTO RECONOCIDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR (90 %)
	P-1	54.300	Z 1	RE	52.200	0,2588	13.510	1.25	16.887	0,311		15.198
			SG	Perif. I	2.100	0	0	--	0			
	P.I-4	167.000	Z.I. 4	IN	146.000	0,356	51.937	1.00	51.937	0,311		52.061
			SG	Ctra. Granada	21.000	0	0	--	0			
	P-6	41.500	Z 6	RE	37.500	0,2753	10.325	1.25	12.906	0,311		11.615
			SG	Perif. I	4.000	0	0	--	0			
A.R. 1	P-7	57.100	Z 7	RA	57.100	0,2962	16.912	1.05	17.758	0,311	0,311	15.982
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1° CUATRIENIO	P-8	221.060	Z 8	RE	203.160	0,2820	57.292	1.20	68.750	0,311		61.875
			SG	Perif. I	17.900	0	0	--	0			
	P-12.1	162.720	Z 12.1	RD	160.000	0,2875	46.005	1.10	50.606	0,311		45.545
			SG	Perif. I	2.720	0	0	--	0			
	P-12.2	189.420	Z 12.2	RD	189.420	0,2827	53.554	1.10	58.910	0,311		53.019
	P-12.3	153.860	Z 12.3	RA	153.860	0,2827	43.500	1.10	47.850	0,311		43.065
	P-13	66.100	Z 13	RA	57.060	0,3275	18.688	1.10	20.557	0,311		16,501
			SG	Perif. I	9.040	0	0	--	0			
	TOTAL	1.113.060	Z		1.051.300				346.161			
			SG		56.760				0			*

NOTA: Los aprovechamientos máximos materializables en cada polígono o sector no serán en ningún caso superiores a los resultantes de la aplicación de la ordenanza correspondiente a las superficies de las parcelas netas resultantes de la ordenación. Los aprovechamientos sobrantes, en caso de que los hubiere, NO se podrán trasferir a otros polígonos o sectores deficitarios.

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.E.	SECTOR: P - 8



OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.

SUPERFICIE BRUTA:	22,11 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.20
APROV. LUCRATIVO (m² t.u.c.)	68.750
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,311
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,311
PROGRAMACION	1° Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m²):	
- Vial Periférico (Perif. I).	17.900

DESARROLLO: PLAN PARCIAL
PROYECTO URBANIZACION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

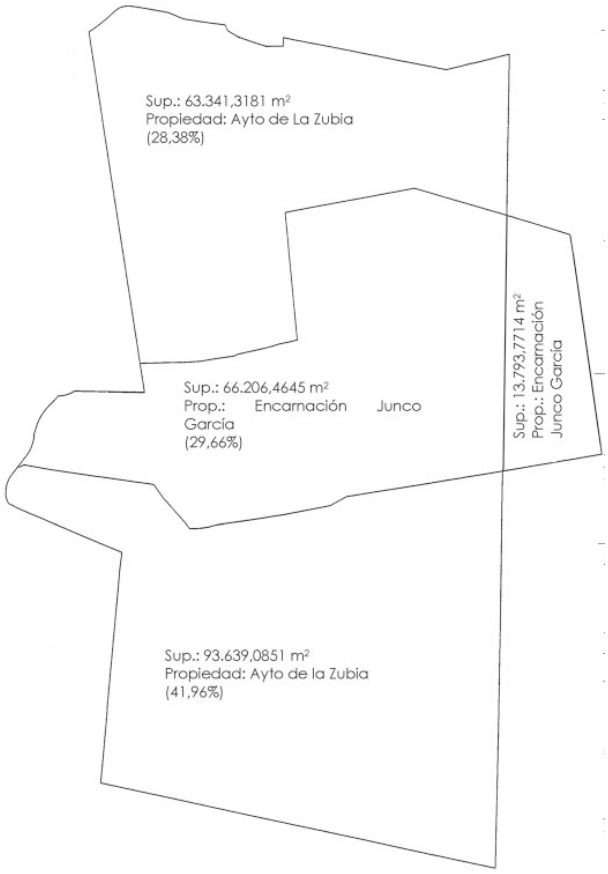
CONDICIONES: - Abastec. agua potable 350 l/hab/dia.
- Depuración aguas residuales

5. Estado actual. Características físicas de los suelos incluidos en el sector objeto de la modificación.

5.1 Estructura de la propiedad.

Con independencia de los usos antes indicados, en el Sector existen tres propiedades diferenciadas, dos de ellas municipales y una tercera privada cuya identificación se corresponde con el plano que se adjunta a continuación.

Propiedad Ayto.: 156.980,4032 m² (70,34%).
Propiedad privada: 66.206,4645 m² (29,66%).
Total superficie P-8: 223.186,8677 m² (100,00%)



5.2 Características y análisis ambiental y paisajístico.

El conjunto de los terrenos ocupa cotas elevadas sobre el casco urbano posibilitando vistas panorámicas sobre la vega y las conurbaciones de la ciudad de Granada. Estas vistas, en consecuencia, se caracterizan por la profundidad del campo visual.

La orientación media del conjunto de laderas es Noroeste, lo que implica, en relación con el soleamiento, la no coincidencia de este con las vistas panorámicas y una cierta exposición a los vientos dominantes de poniente.

Desde el punto de vista edafológico, se trata de suelos de secano con afloramientos de rocas y frecuentes vertidos por los que carecen de interés productivo agrícola.

Parte de los suelos han sido objeto de sellado y limpieza del vertedero incontrolado de residuos sólidos urbanos, sellado promovido por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y financiado en colaboración con el Fondo Europeo de Desarrollo Regional.

En las zonas con sustrato rocoso superficial, las menos alteradas, presentan la vegetación propia de estos suelos pobres y características climatológicas (matorrales, arbustivas y, esporádicamente arbolado de porte medio y pequeño).

En las zonas selladas o con mayor sustrato de terreno no rocoso, predominan herbáceas y gramíneas autóctonas.

5.3 Características físicas del sector. Topografía.

De acuerdo con la delimitación inicial de los suelos plasmada en el Plan General de Ordenación Urbana, la extensión bruta del Sector P-8 es de 22,97 ha (229.700 m²) y de 22,11 Ha según la modificación planteada en el año 2000, si bien reproducidos los límites sobre plano en soporte informático se obtiene una superficie ligeramente inferior.

El ámbito tiene forma asimilable a un rectángulo con su lado mayor de unos 650 m y 310 m de ancho medio, situado en el borde Sureste del suelo urbano con el que linda a lo largo de vía de tráfico rodado. Por el Nordeste linda con suelos urbanos de Cajar y, a lo largo del otro lado mayor, con cantera de áridos (Los Trevenques). Por el Suroeste con espacio verde.

Los terrenos salvan un desnivel máximo de 40 m que originan pendientes medias del 12/13%, estando divididos transversalmente por tres vaguadas.

Presentan, a lo largo de los dos tercios de su linde Sureste, una depresión delimitada por pendientes que alcanzan el 70%, posiblemente resultado de las alteraciones propias de las canteras colindantes y/o de la extracción y vertido de materiales.

Casi el 35% de los suelos presentan pendientes iguales o superiores al 20%, de los que la quinta parte superan pendientes del 50%.

5.4 Características geológicas y geotécnicas.

a) Contexto geológico e hidrogeológico.

La zona objeto de estudio se encuentra enclavada dentro de las Cordilleras Béticas las cuales forman, junto con las Cordilleras del Rif del norte de África, el segmento más occidental del orógeno alpino mediterráneo. Estas dos cordilleras, separadas en la actualidad por la cuenta neógena de Alborán, se localizan entre dos zócalos hercínicos, el Ibérico al norte y el Africano al sur.

Las Cordilleras Béticas se formaron como consecuencia del régimen compresivo que comenzó a finales del Cretácico y en ellas se pueden distinguir distintos dominios o zonas siendo las más importantes, ordenadas de norte a sur, las Zonas Externas y las Zonas Internas. Estas zonas, separadas y diferenciadas por un contacto tectónico presentan además un origen paleogeográfico distinto.

Además de estas dos grandes zonas, existen otros dominios entre los que destacan las depresiones post-orogénicas terciarias, rellenas de materiales terciarios y cuaternarios procedentes de la erosión de los relieves circundantes.

La zona objeto de estudio se encuentra dentro de la depresión de Granada, una de estas cuencas post-orogénicas que se sitúa de manera discordante sobre el contacto entre la Zonas Externas y las Zonas Internas.

Los materiales que caracterizan la zona objeto de estudio son conglomerados parcialmente cementados por costras carbonatadas del Pleistoceno cuyos cantos provienen casi exclusivamente de los relieves carbonatados que afloran en las inmediaciones, y que pertenecen al denominado «cono de deyección de La Zubia». Estos materiales pueden alcanzar unos 160 m de potencia y no se encuentran afectados por fallas representables a la escala considerada.

Desde el punto de vista hidrogeológico estos materiales se consideran impermeables, con drenaje aceptable por escorrentía superficial. No son de esperar niveles freáticos a profundidades reducidas.

b) Conglomerados.

Estos materiales son arenas y conglomerados de cantos subredondeados y subangulosos de naturaleza principalmente carbonatada, que se encuentran frecuentemente cementados

por costras carbonatadas y que constituyen el sustrato generalizado del sector.

Desde el punto de vista geotécnico, estos materiales presentan unas características favorables para la edificación.

c) Rellenos.

Estos materiales son conglomerados, arenas y arcillas (ocasionalmente con restos antrópicos) ligados a la actividad de las canteras cercanas, que han sido removidos y vertidos en algunas zonas del sector dando lugar a acumulaciones que pueden alcanzar importantes espesores. Estas acumulaciones son potencialmente inestables y en algunos casos colmatan algunas vaguadas.

Desde el punto de vista geotécnico, estos materiales presentan unas características desfavorables.

6. Justificación de la necesidad y conveniencia de la modificación.

La modificación propuesta resulta necesaria por:

- Razones de índole técnico.
- Razones de índole urbanística.
- Razones de índole económica.

6.1. Aspectos técnicos que justifican la modificación del Sector P-8.

Al Sector se le adscribe un Sistema General cuyo trazado discurre junto a su borde Oeste.

Si bien la propuesta vigente es más realista que la inicial al haber reducido el tipo de vía y medianas, este Sistema General es de difícil (costosa) ejecución pues se traza transversalmente a dos vaguadas teniendo que salvar un desnivel de unos 12 m en 60 m de desarrollo (20% de pendiente) lo que obliga a importantes desmontes y rellenos o bien al tendido de puentes y discurre, además, por suelos afectados por vaciados y/o rellenos, muy inestables desde un punto de vista geotécnico ya que, en algunos puntos se observan grietas de tracción.

Por la propia configuración y topografía es difícil ordenar con la máxima eficacia los terrenos.

Las condiciones impuestas por el PGO relativas a la consecución de abastecimiento de agua para un caudal de 350 l/hab./día y depuración y el riesgo evidente de rellenos obliga a:

- Inversiones iniciales de información (Geotécnica e hidrológica).
- Sobrecostes de obras de urbanización (depósito y red externa de abastecimiento de agua y saneamiento así como red externa de Media Tensión).

Por otra parte, al ser la parcela mínima de 300 m², para edificar una vivienda de 120 m² construidos sobre rasante bastaría asignar una edificabilidad de 0,4 m²/m². Aún suponiendo que una parte de los suelos se destinen a VPO y otra a promociones libres, la edificabilidad media real será unos 0,5 m²/m². Esto implica que para agotar el aprovechamiento lucrativo asignado por el Plan General harían falta unos 115.000 m² de suelo edificable, cuando en realidad se estima que se va a poder disponer de sólo unos 85.000 m² como máximo.

6.2 Aspectos urbanísticos que justifican la modificación del Sector P-8.

La edificabilidad lucrativa total, dado que la parcela mínima se fija en 300 m²/viv. obliga a disponer de unos 140/145.000 m² de suelo neto edificable para uso residencial (si se consideran superficies medias construidas de 120 m² por vivienda). Dicha superficie llegaría hasta 150/155.000 m² de suelo, si se estima una superficie media construida sobre rasante de 100 m²/viv.

Aplicando las cesiones mínimas previstas por el vigente Reglamento de Planeamiento, además de las superficies antes indicadas habría que contar con más de 13.000 m² para suelos de reserva de equipamientos docentes y servicios de interés público y social.

Además de esta superficie, la red viaria local ocuparía en torno al 15% del suelo ordenado, es decir unos 30.000 m² de suelo apto para soportar una estructura viaria, a unos costes razonables. A esta superficie habría que sumarle el Sistema General (17.900 m²).

Es decir, en condiciones óptimas de ordenación (todas las parcelas entre 300 y 320 m²), se precisarían unos 190/195.000 m² de suelo apto para ser edificado y/o urbanizado.

Sólo los espacios libres (10% mínimo del área ordenada = 22.110 m²) podrían ser suelos menos aptos para edificar.

Por ello, si se considera que casi el 35% del suelo (77.000 m²), por su propia topografía, tiene pendientes no recomendables para la edificación normal y puesto que es presumible (por razones de existencia de vaguadas y otras superficies de rellenos) que la superficie anterior no apta sea de unos 80/85.000 m² mínimo, el aprovechamiento urbanístico asignado no es posible que se alcance con medios normales, pues se precisarían unos 190.000 m² de suelo apto, cuando puede que no se disponga, realmente, de más de 85/90.000 m². Contando con un tamaño medio de vivienda de 150 m² construidos, es decir, con edificabilidad neta de 0,5 m²/m² sobre parcela. Lo anterior implicar que el aprovechamiento realmente materializable sería del orden del 70/75% del asignado. Es decir, para construir no más de 42/45.000 m².

En consonancia con lo anterior, la estructura viaria y resto de infraestructuras a implantar, se verían reducidas.

6.3 Aspectos económicos que justifican la modificación del Sector P-8.

Del examen y evaluación anterior, se estima que de aplicar las vigentes determinaciones del PGOU, la diferencia entre costes estimados y valor de los suelos resultantes imposibilita el desarrollo de los mismos al superar los costes los valores estimados de los suelos resultantes.

A la vista de lo anterior cabría desaconsejar el desarrollo de este Sector de planeamiento si se prevé destinar un porcentaje significativo del suelo edificable a VPO y se renuncia a modificar las condiciones de partida. Su desarrollo está condicionado por demasiadas incertidumbres, aún contemplando todos los sobrecostes derivados de las necesidades de abastecimiento y depuración.

Por ello se plantea una alternativa que permita hacer viable el desarrollo de este Sector, alternativa que se procede a describir y evaluar a continuación.

7. Objetivos y criterios de la modificación.

7.1 Objetivos generales de la actuación.

Modificar puntualmente el Plan General con el fin de que las condiciones particulares que afecten al Sector P-8 permitan:

1.º Garantizar la conexión de los extremos Norte y Sur del Sector mediante el Sistema Local viario de forma que sirva de solución provisional o alternativa a la del actual Sistema General previsto.

2.º La obligación de destinar un determinado porcentaje de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a los suelos que actualmente son de titularidad municipal a viviendas de protección oficial (VPO) o cualquier otra figura similar que en el futuro pudiese existir.

3.º La reducción de la superficie de parcela mínima y frente mínimo. Se recomienda 150 m² para VPO en viviendas unifamiliares e incluso menor en conjuntos de viviendas adosadas. En parcelas de promoción libre dichos parámetros podrían ser algo superiores.

4.º La ampliación de tipologías en el Sector, dando entrada a la posibilidad de construcción de bloques de viviendas plurifamiliares.

7.2. Objetivos relativos a tipologías edificatorias.

El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá redactarse de conformidad con los siguientes criterios:

1.º Destinar a parcelas netas sólo el 35/40% de la superficie bruta a ordenar.
2.º Reducir la estructura viaria a la mínima imprescindible.
3.º Concentrar los suelos de reserva en la zona más próxima a la población consolidada.
4.º Aprovechar, en la medida de lo posible, la red viaria e infraestructuras existentes.
5.º Prever un desarrollo por etapas de forma que facilite la autofinanciación progresiva de las inversiones, con el fin de reducir al máximo los gastos financieros.

7.3 Criterios y objetivos relativos a las características generales de la urbanización.

Con el fin de contrastar las condiciones anteriores, a modo de ejemplo y como una primera aproximación que permita cuantificar los costes del desarrollo del Sector, se adjunta un avance de ordenación (ver planos) que parte de:

1.º Hacer coincidir la intención del Plan General de conectar los extremos Norte y Sur del ámbito mediante nueva red viaria, con la rentabilidad de ésta al servir de vía estructurante del nuevo crecimiento, reduciendo notablemente los costes de urbanización y haciendo posible y real dicha conexión, sin perjuicio del Sistema General previsto, de cuya viabilidad se tienen serias dudas.
2.º Prever los suelos edificables sólo en las zonas en donde las características topográficas permiten evitar sobrecostes de construcción (excesivo movimiento de tierras, contenciones, cimentaciones especiales, etc.).
3.º Agrupar las áreas de jardines y juegos así como las reservas para equipamientos en el borde Oeste, más próximo y útil para la población ya consolidada en la zona.
4.º Asignar para el uso de VPO las parcelas (o manzanas) que, por su forma y proporción, pueden acoger unidades de menor superficie con relaciones de frente, fondo y superficie de suelo por vivienda, acordes con las repercusiones de costes máximos permitidos.
5.º Imaginar una estructura urbana propia de los asentamientos en ladera, huyendo de trazados impropios de estos suelos y de los asentamientos tradicionales, facilitando así un encuentro más natural entre el medio urbano y el suelo rústico.
6.º Prever, para las superficies excedentes de espacios libres un tratamiento paisajístico que permita regenerar un espacio tan degradado y visible desde la vega a un coste razonable (reforestación y tratamiento propio de un parque rural).

8. Descripción de la modificación.

La modificación que se propone consiste, básicamente, en:

- Optimizar el Sistema viario previsto a prever por el P.P. de forma que satisfaga las necesidades internas del Sector y sus peculiaridades topográficas y que al conectar los extremos norte y sur, tal como prevé el P.G., pero en diagonal (acortando su longitud y superficie ocupada), sirva también de alternativa al Sistema General previsto, cuyo suelo se obtendrá con cargo al Sector.
- Agrupar las parcelas edificables en tres zonas que se corresponden con los suelos aparentemente más aptos para acoger las construcciones tanto desde el punto de vista de su topografía como desde el de sus capacidades portantes. Estas zonas vienen a coincidir con las altas de las dos vaguadas principales que configuran el lugar.
- Introducir una estructura viaria y parcelario que posibiliten al menos el desarrollo de tres tipologías diferentes (viviendas plurifamiliares en bloques lineales de baja altura, viviendas unifamiliares en hilera para VPO y viviendas unifamiliares adosadas y/o aisladas para promoción libre).
- Minimizar la estructura viaria rodada interior, optimizando las redes de infraestructuras.

Esta propuesta, parte por lo tanto de considerar:

- La superficie real estimable de suelo susceptible de ser edificado con recursos técnicos y medios económicos normales (35 a 40% del total).
- La necesidad de reducir costes de implantación de infraestructuras viarias internas optimizándolas y paliando la necesidad de conexión externa al Sector.
- La viabilidad técnico-urbanística de las condiciones impuestas por el planeamiento de rango superior (abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales).
- La viabilidad económica de la ordenación que se proponga.
- La posibilidad, dentro de las condiciones anteriores, de destinar un porcentaje del suelo residencial a VPO y el resto a viviendas de promoción libre.
- La verificación, mediante obtención de información geotécnica fidedigna, de la aptitud de los suelos para destinarse a los usos previstos.
- La conveniencia de impulsar un desarrollo natural del crecimiento de la población en este lugar, de forma acorde con su condición de remate del núcleo urbano y transición con el suelo rústico.

9. Justificación de la modificación propuesta.

La modificación propuesta que se justifica por cuanto se adecua a los objetivos y criterios antes señalados, resuelve las conexiones con el exterior, mejora la accesibilidad y movilidad interior, permite diversificar la oferta relativa a tipologías residenciales, y mejorará los valores paisajísticos y ambientales, tal como se explica a continuación.

9.1 Adecuación a los objetivos y criterios.

La ordenación propuesta satisface los objetivos previstos en relación con:

- Destino a VPO de un porcentaje significativo de la edificabilidad máxima posible.
- Menor repercusión económica del Sistema General previsto.
- Diversificación del tipo de oferta residencial a implantar.
- Ajuste de los costes de urbanización interior.
- Respeto a las condiciones medio ambientales y paisajísticas.

Y ello se consigue con los siguientes criterios:

- Estructura urbana acorde con los asentamientos en ladera.
- Trazado del Sistema viario local con longitudes, pendientes y adaptación a las peculiaridades físicas del lugar y al uso real del mismo.
- Evitar las edificaciones en altura incompatibles con las características de los suelos, de transición entre lo urbano y lo rural.
- Minimizar la estructura viaria interior (vías locales o de acceso).
- Adecuar los espacios libres para la mejora medio ambiental y paisajística.

9.2 Conexiones con el exterior. Redes y servicios.

De acuerdo con lo ya expuesto la ordenación propuesta, en relación con las conexiones viarias y con las redes generales de servicios, es viable ya que:

- Respecto a las conexiones viarias, dicha ordenación no sólo es posible sino que con el nuevo Sistema local (Norte-Sur) mejora las condiciones actuales. El Sector tiene en su linde mayor (oeste) la vía que actualmente hace las funciones de ronda o circunvalación del casco urbano, con lo que quedará conectada directa o indirectamente en sus extremos norte, sur y centro.

- Respecto al saneamiento y drenaje de los suelos, aunque es necesario ejecutar redes externas, la topografía y trazados previstos facilita la evacuación y drenaje del conjunto.

- Para garantizar el abastecimiento de agua potable también es necesario ejecutar redes enterradas, pero las cotas piezométricas permiten garantizar el suministro a presiones adecuadas.

- Respecto al suministro de energía eléctrica, es necesario ejecutar red enterrada de M.T. exterior.

Todas las redes a las que se ha hecho mención discurrirán por vías públicas.

9.3. Accesibilidad y movilidad interior.

La ordenación interior se articula, como ya se ha comentado, en torno a la vía principal que, provisionalmente, cubre los objetivos del Sistema General inicialmente previsto por el Plan General, vía a la que transversal o sesgadamente podrán conectar los distribuidores o vías de acceso locales.

La accesibilidad está garantizada por cuatro puntos. Extremo norte, por el centro en su perímetro oeste y por otros dos en el sur.

En cuanto a las pendientes previstas están dentro de los límites razonables para la movilidad peatonal.

9.4. Protección de los valores arqueológicos, paisajísticos y ambientales.

La propia configuración física de los suelos (topografía), situación, edafología y supuestas características geotécnicas (zonas de vertidos y rellenos), propician que la ordenación no sólo sea respetuosa con los aspectos paisajísticos y ambientales sino que los mejore.

En este sentido hay que hacer constar que la ordenación permite destinar a zonas verdes una superficie muy superior a los estándares exigidos, propiciando un parque, del tipo periurbano, que sirve tanto para regenerar el medio, alterado, como para hacer de transición con los suelos rústicos del fondo o límite de la aglomeración urbana en el ámbito del término municipal de La Zubia.

No se conocen riesgos de hallazgos o restos arqueológicos en la zona y, por su situación, tampoco es previsible que se produzcan. No consta ninguna protección o medida cautelar al respecto.

9.5. Área de Reparto y coeficientes de ponderación y aprovechamiento medio del área de reparto. Justificación.

a) Introducción. Justificación relativa a la nueva Área de Reparto.

El Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia incluía el Suelo Urbanizable Programado P-8 en el Área de Reparto 1 (1er cuatrienio) resultando:

Aprovechamiento uso característico: 68.750 m².t.u.c.

Media de Aprovechamiento del Sector: 0,311 m².t.u.c./m².s.

Aprovechamiento tipo del Área de Reparto: 0,311 m².t.u.c./m².s.

Media de aprovechamiento y aprovechamiento tipo obtenida como resultado de aplicar a las superficies y edificabilidades lucrativas unitarias los correspondientes coeficientes de ponderación, comprendidos en esta Área de Reparto entre 1,00 y 1,25, coeficientes que se referían, en los usos residenciales a vivienda de promoción libre.

Dado que en el Sector P-8, que motiva y justifica la innovación, se prevé reducir los suelos netos edificables por las razones técnicas ya justificadas (inaptitud parcial de los suelos para edificar, dificultades topográficas y mayor superficie destinada a espacios libres y dotacionales), así como destinar un mínimo del 40% de los aprovechamientos lucrativos a VPO, queda justificado incluir dicho Sector, mediante la presente innovación, en un Área de Reparto independiente.

La previsión de esta Área de Reparto independiente o nueva además queda justificada por la gran superficie, peculiares características de localización, topografía y demás características físicas del Sector, no afectando la innovación al resto de suelos por desarrollar ya que en todos ellos sus aprovechamientos medios coincidían con el tipo del Área de Reparto.

b) Justificación de coeficientes de ponderación.

Lo anterior obliga a introducir coeficientes de ponderación relativa entre los m² de techo destinados a vivienda libre y los destinados a VPO Para la obtención de dichos coeficientes se ha procedido a comparar los distintos valores de mercado de acuerdo con lo siguiente:

- Usos predominantes. Coeficiente de uso y valor de mercado estimado.

Uso predominante o mayoritario Viv. de promoción libre.

Coeficiente por ser el uso mayoritario o predominante CLibre 1.

Valor de mercado de repercusión del solar por m² de techo para vivienda libre, estimado en la zona: 175,04 €/m²

- Uso secundario (VPO). Valor de mercado y coeficiente de uso resultante.

Venta (m² útil) 1.164,80 €/m² sup. útil.

Módulo VPO Régimen Gnral. aplicable a La Zubia = 1.164,80 €/m² sup. útil.

Valor en venta (m² sup. Const.) = 1.164,80 : 1,22 = 954,75 €/m² sup. const.

Repercusión unitaria máxima del solar (15%) = 0,15 x 954,75 = 143,21 €/m² suelo.

Si para el uso predominante CLibre = 1, para VPO el coeficiente proporcional a los distintos valores de mercado será:

CVPO = 143,21 : 175,04 = 0,818181 €/m².

El planeamiento de desarrollo a los efectos de reparto de aprovechamientos urbanísticos entre los titulares de suelo, de acuerdo con la ordenación física, suelos netos edificables y tipologías finalmente resultantes, podrá establecer los coeficientes de ponderación que estime procedentes, distintos a los aquí contemplados, sin que ello pueda implicar en ningún caso incremento de las edificabilidades lucrativas ni menor edificabilidad destinada a VPO.

c) Obtención de aprovechamientos urbanísticos.

Se adjunta a continuación el cálculo de aprovechamientos urbanísticos de acuerdo con la nueva distribución de usos previstos.

Área de Reparto Sector P-8

Sector	Zonas	Superficie sector	Edif. Lucrativa Total	VIV. LIBRE		VPO		Total Aprovto.	Aprovto. Tipo = Aprovto. Medio
		Superficie S.G.		Coef. V.L.	Edif. Lucrativa (60%)	Coef. VPO	Edif. VPO (40%)		
P-8	Z8	203.160	68.750	1	41.250,00	0,818181	27.500,00	63.750,00	0,2883832
	SG	17.900	0						
Total		221.060							

d) Obtención del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.

Superficie total incluida en el Área de Reparto: 221.060 m².s.

Total aprovechamientos urb. Lucrativos en el Área: 63.750 m²tuc.

$$\text{Aprovechamientos tipo} = \frac{\text{Aprovechamientos lucrativos totales}}{\text{Superf. total Área de Reparto incluidos S.G.}}$$

Aprovechamientos Tipo = 63.750 m²tuc : 221.060 m²s = 0,2883832 unidades de aprovechamiento o m²tuc/m²s.

Aprovechamiento Tipo = 0,2883832 m²tuc/m²s.

(Aprovechamiento tipo que ha quedado recogido en el cuadro anterior)

9.6. Medidas compensatorias. Justificación.

Para mantener la proporción y la calidad de las dotaciones previstas de conformidad a lo estipulado en el artículo 36.2.2.ª de la LOUA se prevé:

- Incrementar el Sistema de Espacios libres, recreo, parques y jardines, procediendo a la regeneración paisajística y ambiental de 36.000 m², independientemente de las superficies mínimas reglamentarias destinadas a zonas verdes (áreas de recreo y jardines).

- Incrementar significativamente las superficies a destinar a Servicios de Interés Público y Social, tal como se refleja a continuación y mantener la proporcionalidad en equipamientos docentes y comerciales.

Parque deportivo: Pasará de 6 m²/viv. a un mínimo de 10 m²/viv.

Equipamiento social: Pasará de 4 m²/viv. a un mínimo de 6 m²/viv.

Equipamiento docente: La reserva se incrementará proporcionalmente al número de viviendas nuevas (2 m²/viv.) para preescolar y guardería y 10 m²/viv. para E.G.B. (actual educación primaria) ya que el Sector cuenta con Instituto colindante.

Equipamiento comercial: La reserva de suelo se incrementará proporcionalmente al número de viviendas nuevas en relación a un mínimo de 2 m²/viv.

9.7. Referencia al Estudio Económico-Financiero y al Programa de Actuación.

El Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación del PGOU de La Zubia, en relación con el Sector P-8 establecen lo siguiente:

- Inversiones y programación en sistemas generales (3.2, pág. 32).

Identificación	Superf. m²	Costo suelo	Costo Urbaniz.	Costo Edific.	Inversión			Etapa	
					Privada	Municipal	Supramunicipal	1er Cuatrienio	2º Cuatrieno
Periférico	59.840	37.008	119.680	---	44.843	25.669	86.176		*

Costo en miles de pesetas

Su distribución porcentual es la siguiente:

	100%	23,62%	76,38%		28,62%	13,68%	55%		

Del S.G. «vial periférico» (59.840 m²) se le adscriben al Sector P-8 17.900 m² (29,9131 %), evaluándose que, de los costes generales, el 23,62 % corresponderá a la adquisición del suelo y, asignándosele a las inversiones privadas el 28,62 % de los costes totales, incluidos en ellos los de adquisición del suelo. Esto implica, por tanto, que un 5% de la ejecución se imputará a las inversiones privadas (aprovechamientos urbanísticos lucrativos) y un 16,38 % al municipio, resultando el resto (55%) inversión supramunicipal.

- Inversiones y programación en s. urbaniz. programado (Urbanización interior) (3.4, pág. 34).

Identificación	Sup. Total Has.	Costo urbanización	Inversión		Etapa	
			Privada	Municipal	1er Cuatrienio	2º Cuatrienio
P-8	22,97 (1)	106.812	80.109	26.703	*	

Costo en miles de pesetas

(1) 22,11 Hectáreas según modificación

Su distribución porcentual es:

		100%	75%	25%		

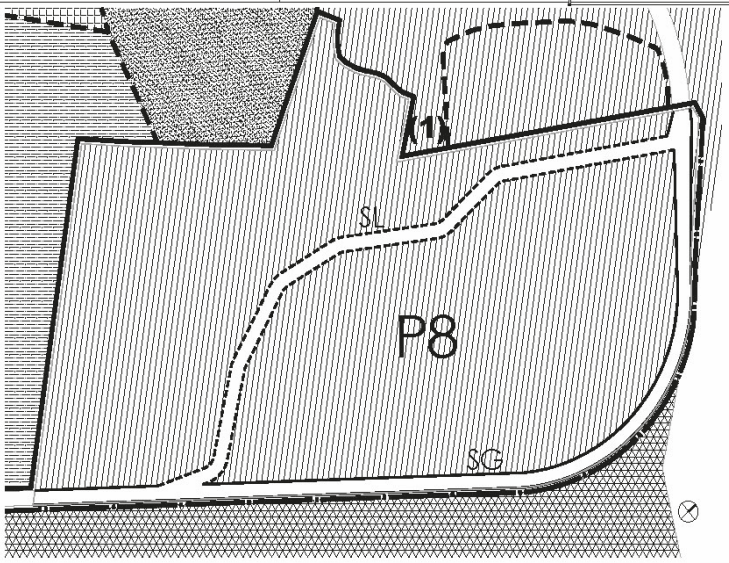
10. Estado modificado. Fichas.

Se adjuntan a continuación:

- Cuadro resumen del Área de Reparto resultante (corregido).
- Ficha modificada del Sector P-8 (corregida y ampliada con otras condiciones particulares).
- Otras condiciones particulares relativas a conexiones con el exterior, regeneración paisajística, etc.
- Cuadro de módulos mínimos para dotaciones.
- Programación de la actuación e imputación de costes.

MODIFICACIÓN PROPUESTA															
AREA DE REPARTO	SECTOR	SUPERF. BRUTA	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE USOS (m^2.s)	EDIFICAB. LUCRATIVA UNITARIA (m^2. t./m^2s)	EDIFICAB. LUCRATIVA TOTAL (APROV. USO ESPECÍF. (m^2. t.u.e.)	COEF. USOS VIV. LIBRE	EDIF. LUCRATIVA (60%)	COEF. USOS VPO	EDIF. LUCRATIVA (40%)	APROVTO. (APROV. USO CARACTERÍSTICO) (m^2. t.u.c.)	MEDIA APROVTO. DEL SECTOR (m^2.t.u.c./ m^2s)	APROVTO. TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m^2. t.u.c./m^2s)	APROVTO. RECONOCIDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR (90%)
A.R. P-8	P-8	221.060	Z 8	RE	203.160	0,3384	68.750	1,00	41.250	0,818181	27.500	63.750	0,2883832	0,2883832	57.375
			SG	Perif. I	17.900	0	0		--		--	0			
	TOTAL	221.050	Z		203.160							63.750			
			SG		17.900										

CLASIFICACIÓN: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	**ZONA:** R.E.	**SECTOR:** P-8



OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población y regeneración paisajística y ambiental.

SUPERFICIE BRUTA:	22,11 HaS
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1,00
APROV. LUCRATIVO (m^2 t.u.c.).....	68.750
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,311
APROV. TIPO ÁREA DE REPARTO	0,311
PROGRAMACIÓN	1º Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m^2):	
- Vial Periférico (Perif. I).....	17.900

DESARROLLO: PLAN PARCIAL
PROYECTO URBANIZACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

CONDICIONES: – El Sistema Local viario permitirá conexión de los extremos Norte y Sur, como solución alternativa y provisional a la ejecución del Sistema General. - Abastec. Agua potable 350 l/hab/día.

- Conexión con redes exteriores de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento.
- Regeneración paisajística y ambiental de 36.000 m^2, independientemente de las superficies mínimas reglamentarias, destinadas a z. verdes (áreas de recreo y jardines), incluyendo en dicha superficie la del ámbito del S.G. a obtener (tratamiento provisional), así como la de z. verde colindante por el noroeste (1)
- El planeamiento de desarrollo fijará las tipologías y ordenanzas específicas que permitan materializar la edificabilidad total prevista en los suelos que resulten aptos para construir.
- Los suelos no destinados a usos lucrativos (residenciales) que excedan de las reservas mínimas obligatorias podrán contemplar usos compatibles dotacionales.
- La superficie del Sector se podrá ajustar a la real existente una vez procedido al levantamiento topográfico específico sin que ello afecte a los parámetros urbaníticos siempre que la diferencia sea igual o inferior al 10% de la superficie total.
- Otras condiciones particulares: Ver cuadro adjunto.

Otras condiciones particulares. Conexiones con el exterior. Regeneración paisajística y ambiental.

a) Conexiones viarias.

- Las conexiones viarias mínimas con el exterior deberán garantizarse en los extremos norte y sur del Sector bien a través del Sistema General, bien a través del Sistema Local estructurante, grafiado en la ficha con carácter orientativo.
- Otras conexiones de carácter secundario podrán efectuarse por el Oeste a través de las colindantes calles Pinos y Genital y, por el Suroeste y Noroeste, con el Camino de las Canteras.

b) Conexiones de redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y otras).

- El abastecimiento de agua se producirá por el extremo Sur del Sector o, en su defecto, por donde indique la Compañía suministradora debiendo garantizar las nuevas redes la continuidad del suministro con el resto de la población.
- Dadas las características topográficas y posición relativa del Sector, las redes de saneamiento conectarán con las generales colindantes por el borde Oeste del mismo, de acuerdo con los requisitos y condiciones que, al respecto, establezca la compañía prestataria del servicio.
- Para el resto de redes de servicios urbanos el Plan Parcial y Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrollen el Sector estarán a lo que al respecto indiquen las correspondientes compañías suministradoras y la normativa y reglamentación específica que les resulte de aplicación.
- Con carácter general, dichas conexiones y condiciones particulares de dotaciones mínimas a prever se ajustarán a las vigentes normas del PGOU de La Zubia.

c) Regeneración paisajística y ambiental.

El P.P. contemplará un mínimo de 36.000 m² a regenerar paisjística y ambientalmente con independencia de las superficies mínimas reglamentarias del Sistema de Espacios Libres que se fijan en el cuadro de módulos mínimos para dotaciones.

Condiciones derivadas del POTAUG.

Serán las plasmadas en el plano I.04 tal como se indican a continuación:

- La reserva de suelo y trazado del S.G. viario supramunicipal se ajustará lo más posible a lo grafiado en la ficha del Sector.
- Conexión con el Sistema General de Espacios Libres AF-2. Las zonas verdes del P.P. permitirán enlazar el S.G. AF-2 con la población en dirección Sureste-Noroeste.
- Los 36.000 m² de suelo a regenerar paisajística y ambientalmente se dispondrán mayoritariamente junto al borde Oeste del Sector.

Cuadro de módulos mínimos para dotaciones

Tipo de unidad	Sistema espacios libres dominio público (2)		Centros docentes			Serv. Interes Público y Social			Plazas aparc.
	Jardines	Áreas J. y R.	Prees. Y guard.	E.G.B.	B.U.P.	Parque dep.	Equip. comercial	Equip. (1) social	Nº / 100 m²
Unidad integrada (1) 500<nºviv.<1000	15 m²/viv.	6 m²/viv.	2 m²/viv.	10 m²/viv.	-----	10 m²/viv.	2 m²/viv.	6 m²/viv.	1

(1) El Plan Parcial propondrá lo usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.

(2) Al Sistema de Espacios Libres de dominio público se incorporará un mínimo de 36.000 m² además de las reservas mínimas indicadas en el presente cuadro.

Programación de las actuaciones e imputación de costes.

Las actuaciones derivadas de la presente modificación puntual se atendrán a las siguientes condiciones temporales y de imputación de costes:

a) Obras de urbanización.

Identificación	Sup. Total ha	Costo urbanización	Inversión		Etapa	
			Privada	Municipal	1er Cuatrienio	2º Cuatrienio
P-8	22,97	100%	75%	25%	*	

b) Sistema General Viario.

Identificación	Superf. m²	Costo suelo	Costo Urbaniz.	Costo Edific.	Inversión			Etapa	
					Privada	Municipal	Supramunicipal	1er Cuatrienio	2º Cuatrieno
Periférico	(17.900) 100%	23,62%	76,38%	---	28,62% (1)	13,68%	55%		*

(1) De este porcentaje el 23,62% corresponderá al derivado de la obtención del suelo y el 5% a ejecución o coste de urbanización.