

- Acceso al texto integro: Servicio de Ayuda de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Granada, sito en Gran Vía de Colón, 48 - 2.ª planta.

Apellidos y nombre: Robles Acien, José.
 CIF/NIF: 27187473R.
 Expediente: 410089.

Apellidos y nombre: Reche Motos, Luis.
 CIF/NIF: 52515873L.
 Expediente: 410374.

- Acceso al texto integro: Servicio de Ayuda de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Málaga, sito en Avda. de la Aurora, 47 - 6.ª planta.

Apellidos y nombre: Nadales Estebanes, Juan Pedro.
 CIF/NIF: 33381704X.
 Expediente: 710072.

Apellidos y nombre: Explotación Rural Los Olivillos, S.L.
 CIF/NIF: B29408176
 Expediente: 710159.

- Fecha e identificación: Trámite de audiencia de 31 de julio de 2008, del Director General del FAGA (DGFA/SPU/núm. 34/2008).

- Extracto del acto notificado: Trámite de audiencia previo a la Resolución del Director General del Fondo Andaluz de Garantía Agraria relativa a la detracción de derechos de la asignación individual a la prima ovino/caprino, campaña 2008 y siguientes.

- Acceso al texto integro: Servicio de Ayuda de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Córdoba, sito en C/ Santo Tomás de Aquino, s/n.

Apellidos y nombre	CIF/NIF
Giménez Cruz, Hnos.	E14072698

- Fecha e identificación: Resolución de 30 de junio de 2008, del Director General del FAGA (DGFA/SPU/núm. 35/2008).

- Extracto del acto notificado: Resolución DGFA/SPU/núm. 35/2008, de 30 de junio de 2008, del Director General de Fondos Agrarios, por la que se detraen derechos de la asignación individual a la prima ovino/caprino, campaña 2007 y siguientes.

- Acceso al texto integro: Servicio de Ayuda de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Granada, sito en Gran Vía de Colón, 48 - 2.ª planta.

Apellidos y nombre	CIF/NIF
Botia Botia, Luis	23613806M
Botia Gómez, Santiago	23613831F
Botia Botia, Antonio	23614562W
Botia Motos María Mercedes	24267484T
Botia Motos Luis	52513982Z

- Acceso al texto integro: Servicio de Ayuda de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Sevilla, sito en Políg. Industrial Hytasa, C/ Seda, s/n.

Apellidos y nombre	CIF/NIF
Mulero Cazorla, Daniel	23245567L

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 28 de agosto de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 16 de diciembre de 2008, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Jimena de la Frontera «Los Chorros», y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Jimena de la Frontera «Los Chorros» y, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 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 instrumento urbanístico:

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 16 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Jimena de la Frontera «Los Chorros» (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Jimena de la Frontera «Los Chorros», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 20 de noviembre de 2008; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en Cádiz, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 12 de diciembre de 2008; y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías, y de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable conforme a lo establecido por la Disposición Adicional Primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 97, de 16 de mayo); la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Jimena de la Frontera «Los Chorros», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 20 de noviembre de 2008; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de di-

ciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Si bien, con carácter previo al diligenciado del documento por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Jimena de la Frontera deberá corregir el error existente en la superficie total del sector objeto de modificación establecida en el documento escrito (46.330 m²) y en la ficha urbanística (44.300 m²).

Segundo. Dado que el expediente que ahora se aprueba establece las determinaciones del planeamiento general sobre un sector de suelo urbanizable no sectorizado, se entiende que todas las determinaciones fijadas por el documento que no correspondan a las incluidas en el art. 10.1.e) de la LOUA, podrán ser objeto de modificación por el correspondiente Plan de Sectorización que se tramite como instrumento de desarrollo de esta Modificación Puntual, en virtud del artículo 12 de dicha Ley.

Tercero. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Jimena de la Frontera y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, si bien dicha publicación e inscripción referidas se encuentran supeditadas por imperativo del artículo 33.2.b) LOUA invocado en el punto primero, al cumplimiento de las subsanación de las deficiencias antes señaladas, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO II

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el suelo apto para urbanizar del municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de este.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación de la presente Innovación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por las Normas Subsidiarias para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en el único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias siempre:

- Se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. Ello podría implicar el reforzamiento de estos servicios generales en los términos que especifique el Plan de Sectorización.

- Definición rigurosa y exhaustiva de la oferta dotacional a implantar en el área, a partir del consenso y coordinación de las Administraciones competentes en la provisión de las dotaciones que finalmente se determinen.

- Existencia de compromisos de financiación para la ejecución de las dotaciones de equipamientos y servicios básicos de manera acompasada a los ritmos de producción del espacio residencial. En este sentido el Plan de Sectorización contendrá una programación de las actuaciones que explicita estas condiciones.

- Definición de un programa residencial de viviendas sometidas a algún régimen de protección en aplicación de criterios de cualificación y diversificación, de manera que queden incluidos amplios estratos de la población del núcleo.

En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. El Plan de Sectorización deberá cumplimentar las determinaciones urbanísticas relativas a la ordenación estructural así como aquellas que resultan vinculantes para el desarrollo de los objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada establecidos en el apartado 3.3 de la Memoria de Ordenación de la presente Innovación y en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en la presente Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento son:

- SUNS-01 Los Chorros.

Artículo 4. Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por la presente Innovación tienen la consideración de usos incompatibles las Actividades Económicas en su categoría de «Industria y almacenamiento».

Artículo 5. Los Usos globales permitidos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Los usos globales permitidos en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General para que el oportuno Plan de Sectorización determine su posible implantación son todas las categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles y los Usos Turísticos no residenciales. La superficie edificable mínima destinada a los usos no residenciales permitidos no será inferior al 15% de la máxima edificabilidad establecida para el ámbito por el Plan de Sectorización.

2. El uso característico del Suelo Urbanizable No Sectorizado identificado en la presente Innovación es el Residencial. Como mínimo el 70% del total de unidades residenciales deberán destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Artículo 6. Limitaciones.

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con carácter general para este tipo de instrumento y las establecidas en el presente Capítulo. Además se ajustarán a las determinaciones establecidas en los planos de ordenación y en la ficha individualizada que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado en la presente Innovación de las Normas Subsidiarias se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 8. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, solo podrán autorizarse:

a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) Las actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por la presente Innovación para el suelo urbanizable no sectorizado.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquel.

Artículo 9. Medidas correctoras y condicionantes ambientales derivados de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y del Estudio de Impacto Ambiental a contemplar en el Plan de Sectorización e instrumentos de Desarrollo.

1. Medidas correctoras genéricas:

a) Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. El Proyecto de Urbanización

determinará las áreas para la localización de contenedores y estipulará el número de los mismos de acuerdo con la Planificación Sectorial.

b) En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

c) Durante la ejecución de obras de urbanización y edificación deberán aplicarse las siguientes medidas:

- En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar el levantamiento de polvo. El suelo vegetal que presente buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará a fin de proceder a su reutilización en las zonas ajardinadas o espacios libres. Con objeto de garantizar las propiedades físicas de dicho suelo, el mismo se retirará mediante el empleo de técnicas que eviten su compactación, almacenándose en cordones que no superen los dos metros de altura.

- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores. Por otra parte, no se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en la área de Actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de Actuación. Además se facilitará la entrada y salida de camiones de dicha zona a la red viaria con el fin de evitar congestiones y habilitándose nuevos accesos si así fuera necesaria.

- Los residuos de obras (RCD) serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.

d) Se dotarán la zona con carriles bici, al menos en los principales viarios interiores, y se aplicarán diseños que favorezcan la movilidad peatonal.

e) Las especies vegetales utilizadas en el diseño de las zonas verdes asociadas o no al viario, estarán en consonancia con el entorno, utilizándose especies propias de la zona y adoptando medidas que conduzcan a la sustitución progresiva del eucalipto por especies autóctonas. Imponiéndose el criterio de conservación del mayor número de pies posible, evitando así modificar la actual fisonomía de la zona y persiguiendo la conexión de la totalidad de los espacios propuestos, tanto sistemas generales, locales y privados, a fin de conformar una red de espacios libres. Por otra parte deberán adoptarse medidas de señalización y protección física de esta vegetación durante las obras del Proyecto de Urbanización y Edificación.

f) El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman han de favorecer el ahorro de agua, aclimatadas a las condiciones de sequía (xerojardinería) y estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego con alta eficiencia en el consumo de agua. Se optará por realizar los riegos en horario nocturno. Así como los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

g) Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de los nuevos suelos, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en los mismos.

h) Los documentos de planeamiento deberán reflejar los cauces de agua existentes en la zona y las afecciones al Dominio Público Hidráulico. Los usos permitidos en las zonas afectadas por el DPH serán las que permite R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

i) Debido a la existencia del arroyo de los Chorros, los documentos de planeamiento deberán incorporar las medidas correctoras establecidas para minimizar las posibles afecciones producidas por el agua y que eviten las situaciones de riesgo. Por otra parte se acogerán lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca Mediterránea Andaluza que incida en la ordenación, urbanización y edificación del ámbito.

j) En los documentos se deberán recoger normas de uso y de protección para ese espacio que preserven las características naturales del arroyo de Los Chorros debido a que constituye un afluente directo del Río Hozgarganta, declarado Zona de Importancia Comunitaria por la Decisión de la Comisión, de 19 de julio de 2006, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea.

k) El documento de planeamiento deberá exigir a los contratistas que el origen del material de préstamo para rellenos sea de explotaciones debidamente autorizadas por Organismo competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo de la modificación puntual u otras de mejora de infraestructuras internas, deberán proceder de explotaciones legalizadas.

l) Los instrumentos de desarrollo del planeamiento deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello, se vigilará que los residuos sólidos urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán sometidos a procesos de aprovechamiento y reciclado siempre que sea posible. Caso que esto no sea posible serán conducidos a vertederos controlados y legalizados. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

ll) La gestión y planificación de los residuos sólidos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

m) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimientos y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización. En ningún caso se producirá la extracción de las aguas subterráneas del acuífero aluvial del Guadiaro y Hozgarganta, ni la contaminación de las mismas.

n) De acuerdo a los criterios y en los plazos establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, se establecerán áreas de transición entre zonas de distinta sensibilidad acústica, al objeto de asegurar la calidad acústica de la nueva zona residencial propuesta.

ñ) Todas las medidas correctoras y protectoras, de carácter ambiental, propuestas que deban incorporarse a los Planes de Desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una 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 deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y, en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

o) En lo que respecta a la zona inundable, las actuaciones proyectadas se deberán realizar fuera de la misma, así como fuera de los 5m correspondientes a la zona de servidumbre como establece el Reglamento de Dominio Hidráulico.

p) En el caso que se pretenda la realización de las obras para la ejecución del Plan de Sectorización, se deberá obte-

ner la oportuna autorización por parte de este Organismo de Cuenca, haciendo referencia a los cálculos hidrológicos e hidráulicos presentados en el estudio de inundabilidad que se aporta como anexo en el presente documento. Siempre incluyendo en los planos la situación de las obras en cuestión a fin de evaluar su idoneidad desde el punto de vista hidrológico-hidráulico.

2. Medidas correctoras específicas:

a) Para la disminución de los impactos Moderados y Asu- mibles originados por el Uso Residencial-VPO.

- La red de saneamiento será de tipo separativa, destinán- dose las aguas fecales o contaminadas a la futura estación depuradora de aguas residuales municipal. A fin de asegurar la protección del acuífero las conducciones de evacuación de aguas fecales estarán especialmente aisladas de modo que se garantice la imposibilidad de filtraciones de aguas contamina- das al suelo.

- Para favorecer la integración ambiental y paisajística de este nuevo sector residencial se estudiarán específicamente los aspectos de adecuación paisajística y se incorporará a la documentación del Plan de Sectorización mediante un Estudio de Ordenación e Integración Paisajística. Esta integración in- cluirá la correcta fachadización hacia las infraestructuras rela- cionales de la actuación. El contenido recomendado de dicho proyecto se relaciona a continuación:

Análisis paisajístico del Estado Preoperacional.

1.1 Características Visuales Básicas del ámbito de estudio.

1.2 Calidad y Fragilidad Visual.

1.3 Cartografía de Información.

Diagnóstico e Integración paisajística de la Actuación.

2.1. Descripción-Characterización de la actuación: Espa- cios Edificados y Espacios Verdes.

2.2. Diagnóstico: Elementos y componentes afectados.

2.3. Valoración de las afecciones: Identificación de puntos críticos.

Integración paisajística de la Actuación.

3.1. Criterios y Recomendaciones Generales.

3.2. Criterios y Recomendaciones Relativos recuperación de la vegetación.

3.3. Criterios y Recomendaciones Relativos a la protec- ción y conservación de las formaciones riparias y los rodales de acebuches.

• Con vistas a propiciar un modelo urbanístico más sos- tenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos se propone que el Proyecto de Urbaniza- ción y los Proyectos de Edificación incorporen soluciones en- caminadas a reducir el consumo de agua y energía, que debe- rán especificarse en un apartado concreto de los mismos. Así pues se recomiendan las siguientes medidas de ahorro:

- A fin de mejorar la eficacia energética se emplearán sis- temas de alumbrado público de bajo consumo y con dispo- sitivos automáticos de encendido y apagado. Se estudiará la posibilidad de alimentarlos mediante placas fotovoltaicas.

- En el diseño de los edificios, se primará la iluminación diurna natural (solar) en todas las dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una so- lución excepcional y de emergencia para las horas diurnas. Así mismo deberá estudiarse en los correspondientes Proyectos de Urbanización y Edificación la adecuada orientación de los edificios de modo que se haga máximo el aprovechamiento de las condiciones bioclimáticas.

- Dotar a las edificaciones de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo y de agua sanitaria termosolar.

- Igualmente, implantar farolas de iluminación de los es- pacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles

fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético.

b) Para el sector de categoría Compatible, se recomienda el empleo de especies propias de las series de vegetación potencial con especial protagonismo al alcornoque, el acebuche y otras especies como sauces y fresnos en las zonas correspondientes a la geoserie edafohigrófila termomediterránea gaditano-onubo-algarviense, jerezana y tingitana silicícola. Como acompañantes apropiados deberán instalarse las especies propias de las series de vegetación potencial del ámbito, es decir, *Tamo communis-Oleeto sylvestris sigmetum*, *Oleeto-Querceto suberis signetum* y la serie edafohigrófila antes mencionada, evitando la plantación de alóctonas o exóticas, especialmente si tienen capacidad de naturalizarse. La alineación de acebuchal, así como los individuos aislados de alcornoque presentes en el ámbito, y que se encuentren en buen estado de conservación, serán integrados en los espacios libres, adoptándose las medidas de señalización y protección física durante las obras del proyecto de urbanización.

- Las actuaciones respetarán, dentro de lo técnicamente posible, la morfología original de los terrenos y adaptándose en lo posible a las curvas de nivel del terreno. Debido a la ubicación de la zona objeto de la modificación puntual, deberán establecerse medidas para disminuir el impacto paisajístico del mismo sobre el terreno circundante y los puntos panorámicos de los alrededores. Las distintas construcciones, deberán tener un diseño apropiado al objeto de favorecer su integración paisajística en el entorno existente:

Cubiertas de color tradicional y tipología propia de la zona. Así mismo, los viarios de la nueva zona a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a las curvas de nivel.

3. Medidas de control y seguimiento:

a) Se establecerán medidas de control y seguimiento, consistentes básicamente en:

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

- Control de polvo, humos, ruido, vibraciones y vertidos. Comprobación de la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierra o con escombros.

- Control de residuos sólidos o líquidos vertidos al terreno.

- Conservación en perfecto estado de los sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales, evitando mediante inspecciones periódicas aterramientos, derrames, averías y fugas que puedan llegar a los cursos superficiales.

- Control de los sistemas de gestión de residuos, especialmente la gestión de los residuos peligrosos.

- Control con mediciones periódicas de los niveles de ruidos.

- Vigilancia sobre el cumplimiento de la normativa y ordenanzas en lo referente a sanidad, fachadas, carteles, letreros, protección contra incendios, alumbrado público, normas básicas de edificación, normas de seguridad, etc.

SUNS 1 LOS CHORROS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

NO SECTORIZADO

III. USO GLOBAL CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL. Al menos el 70% del total de las unidades residenciales se destinarán a "viviendas sometidas a algún régimen de protección".

IV. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES

Actividades Económicas, en su categoría de "Industria y almacenamiento".

V. USOS GLOBALES PERMITIDOS

Resto de categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles y Usos Turísticos no residenciales. La superficie edificable mínima destinada a los usos no residenciales permitidos no será inferior al 15% de la máxima edificabilidad establecida para el ámbito por el Plan de Sectorización.

VI. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en cualquier momento del periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento siempre que:

- Se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. Ello podría implicar el reforzamiento de estos servicios generales en los términos que especifique el Plan de Sectorización.
- Definición rigurosa y exhaustiva de la oferta dotacional a implantar en el área, a partir del consenso y coordinación de las Administraciones competentes en la provisión de las dotaciones que finalmente se determinen.
- Existencia de compromisos de financiación para la ejecución de las dotaciones de equipamientos y servicios básicos de manera acompasada a los ritmos de producción del espacio residencial. En este sentido el Plan de Sectorización contendrá una programación de las actuaciones que explicita estas condiciones.
- Definición de un programa residencial de viviendas sometidas a algún régimen de protección en aplicación de criterios de cualificación y diversificación, de manera que posibilite el acceso a este tipo de vivienda de amplios estratos de la población del núcleo.
- El Plan de Sectorización deberá incorporar la preceptiva modificación del trazado de los tramos de vías pecuarias afectadas por la actuación urbanística (Cañada Real de Los Ángeles y Cañada Real de Manilva) dando eficaz cumplimiento a los criterios de continuidad de trazado y compensación superficial de los tramos afectados. Todo ello de acuerdo con las directrices y recomendaciones a establecer por la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente.

VI. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Se localizará en el interior del área, un Sistema General de Espacios Libres en posiciones preferentemente adyacentes al arroyo "Los Chorros" según se establece en el plano Ord.02 "Determinaciones Vinculantes" formalizando el límite septentrional del área y en la proporción mínima de 10 m²/ habitante.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA FACULTATIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	46.330 m ²	m ²	4. LIM. MAX. EDIF.	A determinar por el Plan de Sectorización
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL		5. LIM. MIN. EDIF USOS NO RESID.	15% EDIF. MAX
3. PROPORCIÓN MIN. DE VIVIENDA ROTEGIDA	70% DEL Nº VIV TOTAL		6. LIM. MAX DENSIDAD	50 viv/Ha
			7. LIM. MIN. DENSIDAD	30 viv/Ha

II. RESERVAS DOTACIONALES

- La reserva mínima de dotaciones locales deberá cumplir el estándar de 55 m² de suelo/100 m² de techo edificable.
- La reserva local de espacios libres se localizará en el entorno de la ribera del arroyo situado en el límite norte del ámbito en posición colindante al sistema general de espacios libres tratando, con ello, de preservar la zona de mayor sensibilidad ambiental del área. Asimismo se incorporarán las medidas correctoras que se establecen en el Estudio de Impacto Ambiental que implican la vinculación de la posición de espacios libres a las masas arboladas existentes.

III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los establecidos en el apartado 2.3.1 de la memoria de ordenación de la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jimena de la Frontera.
- La trama urbana a adoptar deberá resolver adecuadamente su permeabilidad y articulación con la del suelo urbano colindante promoviendo la continuidad, en el interior del ámbito, de viarios existentes (Los Chorros y Algeciras, especialmente).
- Se preservarán las viviendas existentes en el ámbito del sector.

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES**DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN**

Se identifica el ámbito del SUNS-1 "Los Chorros" como "Área para incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo".

Cádiz, 28 de agosto de 2009.- La Delegada, Silvia López Gallardo