

Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, intentada sin efecto la notificación de los actos que se indican, esta Delegación Provincial ha acordado la publicación del presente anuncio para que sirva de notificación a los interesados, a cuyo fin se comunica que el expediente se encuentra a su disposición en el Servicio de Rehabilitación y Arquitectura esta Delegación Provincial, sita en Plaza Asdrúbal, s/n, donde podrán comparecer para conocimiento del texto íntegro de aquellos:

- Expediente núm.: 11-AF-0064/05.
- Solicitante: María Gago Andrades.
- Último domicilio: C/ Caballeros, núm. 33, R 6, 11402 Jerez de la Frontera. (Cádiz).

- Acto que se notifica: Acuerdo de inicio de expediente de reintegro por incumplimiento de las condiciones establecidas en resolución de concesión de subvención para la adecuación funcional básica de vivienda.

- Hechos: Iniciar procedimiento administrativo de reintegro por incumplimiento de las condiciones establecidas en la Resolución de 5 de diciembre de 2005, que pone fin a Expte. 11-AF-0064/05, iniciando a instancia de Gago Andrades, María, por un importe de 1.224,99 euros.

- Expediente núm.: 11-AF-0067/06.
- Solicitante: Josefa López López.
- Último domicilio: Calle Cepa, núm. 15, 3.ªA (Polígono San Benito), 11407, Jerez de la Frontera (Cádiz).

- Acto que se notifica: Acuerdo de inicio de expediente de reintegro por incumplimiento de las condiciones establecidas en resolución de concesión de subvención para la adecuación funcional básica de vivienda.

- Hechos: Iniciar procedimiento administrativo de reintegro por incumplimiento de las condiciones establecidas en la Resolución de 27 de septiembre de 2007, que pone fin al Expte. 11-AF-0067/06, iniciando a instancia de López López, Josefa, por un importe de 1.400,00 euros.

- Expediente núm.: 11-AF-0211/06.
- Solicitante: José Sánchez Núñez.
- Último domicilio: C/ Vascongadas, núm. 3, 11370, Los Barrios (Cádiz).

- Acto que se notifica: Acuerdo de inicio de expediente de reintegro por incumplimiento de las condiciones establecidas en resolución de concesión de subvención para la adecuación funcional básica de vivienda.

- Hechos: Iniciar procedimiento administrativo de reintegro por incumplimiento de las condiciones establecidas en la Resolución de 12 de julio de 2007, que pone a fin al Expte. 11-AF-0211/06, iniciado a instancia de Sánchez Núñez, José por un importe de 1.154,21 euros.

- Expediente núm.: 11-AF-0235/05.
- Solicitante: Herederos de Gertrudis Arjona Ramos.
- Último domicilio: C/ San Clemente, núm. 8, 11520, Rota (Cádiz).

- Acto que se notifica: Acuerdo de inicio de expediente de reintegro por incumplimiento de las condiciones establecidas en resolución de concesión de subvención para la adecuación funcional básica de vivienda.

- Hechos: Iniciar procedimiento administrativo de reintegro por incumplimiento de las condiciones establecidas en la Resolución de 7 de julio de 2006, que pone a fin al Expte. 11-AF-0235/05, iniciado a instancia de Herederos de Gertrudis Arjona Ramos por un importe de 1.187,17 euros.

Cádiz, 22 de febrero de 2012.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de 23 de febrero de 2012, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se publica notificación de acuerdo de inicio de expediente administrativo de reclamación de daños causados al dominio público viario.

A los efectos previstos en el art. 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, intentada sin efecto la notificación de los actos que se indican, esta Delegación Provincial ha acordado la publicación del presente anuncio para que sirva de notificación al interesado, a cuyo fin se comunica que el expediente se encuentra a su disposición en el Servicio de Carreteras de esta Delegación Provincial, sita en Plaza Asdrúbal, s/n, donde podrán comparecer para conocimiento del texto íntegro de aquellos:

Expediente de daños núm.: 0271/11.

Datos del conductor y propietario del vehículo: Don Jesús Velázquez Romero.

Datos de la aseguradora: La Unión Alcoyana, S.A.

Último domicilio: Bda. de la Bazán, bloque 13, portal 2B, 11100, San Fernando, Cádiz.

Acto que se notifica: Acuerdo de inicio de expediente administrativo de reclamación de daños causados al dominio público viario.

Hechos: Admitida a trámite denuncia por la Policía Local de El Puerto de Santa María, con fecha de denuncia 6.5.11 y fecha de infracción 5.5.11, tras el accidente de circulación sufrido por el vehículo Opel Astra, matrícula 2839-FJY, asegurado en la compañía La Unión Alcoyana, S.A., conducido por su propietario ocasionando daños sobre elementos funcionales situados en el p.k. 29+200 de la carretera A-491.

Disposiciones aplicables: Art. 113 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de Andalucía, art. 245 del Decreto 275/1987, art. 67.d) de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Propuesta de liquidación de los daños: 3.110,27 euros.

Concediéndole al interesado un plazo de diez días, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio, para alegar en su descargo lo que estimen conveniente, proponiendo pruebas y aportando los documentos que consideren oportunos. Sin perjuicio de lo cual, deberá ponerse en contacto con su Compañía Aseguradora al objeto de que, en su caso, esta haga frente al pago de las cantidades reclamadas con cargo al seguro concretado.

Cádiz, 23 de febrero de 2012.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de 29 de febrero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 31 de enero de 2012, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias del municipio de Cártama (Málaga) en relación al Sector «Fahala».

Expte. EM-CT-58.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 31 de enero de 2012 por el que se aprueba definitivamente la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de el municipio de las Normas Subsidiarias de el municipio de Cártama (Má-

laga) para la creación de Suelo Urbanizable Ordenado Sector «Fahala».

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (número de registro 5121), y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Cártama (asiento registral 45).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

Expte.: EM-CT-58.

Municipio: Cártama (Málaga).

Asunto: Modificación del PGOU de Cártama para la creación de suelo urbanizable ordenado Sector «FAHALA»

ANTECEDENTES

- El municipio de Cártama (Málaga) cuenta con la siguiente normativa urbanística:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cártama, aprobadas definitivamente el 20.2.1996, BOP de Málaga núm. 74, de 17.4.1996.

- Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Cártama aprobada el 13.5.2009, BOP de Málaga núm. 150, de 5.8.2009.

1.º El 2 de junio de 2010, el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, acuerda la aprobación inicial de la presente modificación del planeamiento urbanístico. La Modificación tiene por objeto:

- Cambiar la Clasificación de un suelo No Urbanizable, según el PGOU de Cártama, de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística «Paisaje Agrario Singular Regadíos del Guadalhorce», y según el POTAUM sin protección; por la de Suelo Urbanizable Ordenado con uso característico industrial.

- Modificar la categoría de suelo de los terrenos del Hospital Comarcal, que se desarrollaron a partir de un Plan Especial, de modo que queden como Sistema General de Equipamiento Sanitario.

Consecuencia de lo anterior tiene el siguiente proceso de información pública:

- Diario «La Opinión de Málaga», 21.6.2010.

- BOP de Málaga núm. 122, 28.6.2010.

- Tablón de Edictos Municipal.

- Certificado alegaciones de fecha 26.8.2010. No se presentaron alegaciones en el período de información pública.

- Así mismo, se procedió a notificar el expediente a los siguientes municipios colindantes: Alhaurín el Grande, Málaga, Almogía, Álora, Pizarra, Coín, Alhaurín de la Torre y Casarabonela. No se presentaron alegaciones según consta en Certificado de fecha 26.8.2010.

2.º El 20 de mayo de 2011, el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, acuerda su aprobación provisional.

3.º El 21 de junio de 2011, número de registro de entrada 13.892, el Ayuntamiento de Cártama presenta en esta Delegación Provincial el expediente para su tramitación reglamentaria.

4.º El 21 de julio de 2011, número de registro de salida 30.876, esta Delegación Provincial se remite al Ayuntamiento de Cártama Informes Técnico y Jurídico solicitando documentación para completar el expediente. Fechas de redacción de dichos Informes 13 y 17 de julio de 2011, respectivamente.

5.º El 22 de diciembre de 2011, el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, acuerda la aprobación provisional de un nuevo Documento Técnico del expediente fechado en diciembre de 2011.

6.º El 30 de diciembre de 2011, número de registro de entrada 28.845, se recibe en esta Delegación Provincial nueva documentación procedente del Ayuntamiento de Cártama.

La nueva documentación presentada se compone de:

- Copia compulsada de Documentación Administrativa en la que se incluye Certificado del acuerdo plenario de fecha 22.12.2011, por la que se acuerda nueva aprobación provisional del Documento Técnico fechado en diciembre de 2011.

- Dos ejemplares diligenciados del Documento Técnico fechado en diciembre de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Procedimiento.

La presente modificación de elementos ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que, de conformidad con la Disposición Transitoria Quinta de dicha Ley, tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32, 33 y 36 LOUA. La tramitación seguida se ha ajustado al procedimiento establecido en lo que resulta de aplicación al presente expediente, atendiendo al objeto de la modificación propuesta.

II. Régimen de competencias.

Por tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural dado que se está modificando la clasificación del suelo (art. 10.1.A.a) de la LOUA), así mismo, se pretende modificar la categoría de suelo de los terrenos del hospital, de modo que queden como Sistema General de Equipamiento Sanitario, en aplicación del art. 10.1.A.c de la LOUA, ampliado con su apartado c.2), la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva corresponde a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA núm. 12, de 20.1.2009), en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA,

III. Valoración.

Según informe emitido por el Servicio de Urbanismo el 24.1.2012, se valora favorablemente la modificación propuesta:

«C. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La presente Modificación de Elementos del PGOU de Cártama se redacta con objeto de:

- Cambiar la Clasificación de un suelo No Urbanizable, según el PGOU de Cártama, de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística «Paisaje Agrario Singular Regadíos del Guadalhorce», y según el POTAUM sin protección; por la de Suelo Urbanizable Ordenado con uso característico industrial.

- Modificar la categoría de suelo de los terrenos del Hospital Comarcal, que se desarrollaron a partir de un Plan Especial, de modo que queden como Sistema General de Equipamiento Sanitario.

La propuesta se justifica por la oportunidad de crear un polígono industrial lindante con los terrenos del hospital, cuyos usos sean complementarios y de apoyo a dicho centro sanitario.

El sector «Fahala» tiene una superficie de 227.557,58 m² y se propone en las parcelas 47 y 57 del polígono 27 del término municipal de Cártama, las cuales lindan con la A-357 «Autovía del Guadalhorce» por su lado sur, con terrenos del Hospital Comarcal por el oeste y con Suelos No Urbanizables por sus otros flancos.

La ordenanza de uso de la edificación será la industrial, comprendiendo los usos complementarios y de apoyo al hospital comarcal, siendo compatibles las unidades logísticas así como el tanatorio-crematorio. Los usos terciarios serían complementarios. Excepcionalmente, con el fin de consolidar la zona como de apoyo al hospital, podrán situarse usos asistenciales y sanitarios.

El trazado del gasoducto existente en la zona quedaría integrado en la ordenación, dentro de una zona verde.

El acceso al sector se realizaría a través de una rotonda que conecta la salida de la autovía A-357 mediante un vial de cuatro carriles. Desde dicha rotonda sale un acceso directo al centro hospitalario de dos carriles.

La altura máxima de la edificación es de 10 m. Se dispondrá de una zona verde colindante con la autovía A-357, con un ancho mínimo que permita que la línea límite de la edificación se sitúe a 100 m. Se plantaría una masa arbórea de hoja perenne en la franja paralela a la carretera para amortiguar el impacto acústico generado por el tráfico.

El cuadro de características urbanísticas propuesto en el nuevo Documento Técnico es el siguiente:

SECTOR «FAHALA»

Tipo de actuación			Sector de planeamiento				
Objeto de la actuación			Cesión y urbanización				
Sistema de actuación			Compensación				
Iniciativa de planeamiento			Privada				
Planeamiento o proyecto			Proyecto de Urbanización				
Índice de edificabilidad bruto (m²t/m²s)			0,532				
Ordenanza de uso y edificación			Industrial (comprende los complementarios y de apoyo al Hospital Comarcal CAH). Excepcionalmente y con el fin de consolidar esta zona como apoyo al Hospital Comarcal, podrán situarse usos asistenciales y sanitarios.				
Aprovechamiento objetivo (m²t)			121.130,78				
SUPERFICIES (m²s)							
Sector		Reservas					
		Áreas Libres		Equipamiento		Total	
227.557,58		35.798,60		9.793,69		45.592,29	
			P. P.	E. D.	P. R. ó P. C.	P. U.	Inicio Obras Urbanización
Plazos	De los particulares o Administración				2 meses desde la Ap. Definitiva	6 meses	2 años
	De la Administración subsidiariamente						
OBSERVACIONES:							
Se cederá el 10% del Aprovechamiento Medio al Ayuntamiento							
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO:							
Se podrán desarrollar manzanas completas con Estudios de Detalle, manteniendo las alineaciones básicas exteriores y los usos previstos.							
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:							
El plazo de ejecución se establece mediante la delimitación de la única fase, con una duración de 24 meses.							

Con el siguiente resumen del Cuadro de Características:

Zona	Superficie (m ² s)	Índice de Edificabilidad (m ² s/m ² t)	Techo Edificable Lucrativo (m ² t)
Sup. Edificable Industrial	121.130,78	1,0000	121.130,78
Red Viaria	55.229,18		
Áreas Libres / Zonas Verdes	35.798,60		
Zona Verde No Computable	4.356,18		
Equipamiento Deportivo	4.896,85		
Equipamiento Social	2.448,42		
Equipamiento Comercial	2.448,42		
Sistemas Técnicos	1.249,15		
TOTAL	227.557,58	0,532	121.130,78

D. ANÁLISIS PREVIO DEL EXPEDIENTE.

1. La presente Modificación del PGOU de Cártama, Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se establece mediante la innovación del mismo, es decir, por la misma clase de instrumento de planeamiento urbanístico, tal como prescribe el art. 36.1 de la LOUA.

2. La modificación propuesta no es incompatible con el POTA ni con el POTAUM.

3. Al estar planteándose, por una parte, un cambio en la Clasificación de un Suelo, de No Urbanizable –según el PGOU de Cártama de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística «Paisaje Agrario Singular Regadíos del Guadalhorce», y según el POTAUM sin protección, ubicándose en el entorno del espacio reservado al equipamiento metropolitano EQ-1 «Equipamiento Sanitario Valle del Guadalhorce»–, a la de Urbanizable Ordenado con uso característico industrial, en virtud del art. 10.1.A.a) de la LOUA, la modificación incidiría sobre una determinación propia de la ordenación estructural ya que, según el texto del anterior artículo, la ordenación estructural se establece, entre otras, mediante:

«Art. 10.1.A.a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.»

Así mismo, como también se pretende modificar la categoría de suelo de los terrenos del hospital, de modo que queden como Sistema General de Equipamiento Sanitario, en aplicación del art. 10.1.A.c) de la LOUA, ampliado con su apar-

tado c.2), también se trataría de una modificación con incidencia sobre la ordenación estructural:

«Art. 10.1.A.c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

...

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal...

Como consecuencia de lo indicado, tras la emisión de informe favorable por parte de esta Delegación Provincial, corresponde a la CPOTU la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento –art. 31.2.B.a de la LOUA–.

4. El apartado 2, párrafo segundo de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA establece:

«Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrá aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.»

Como se ha indicado anteriormente, el municipio cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística de Cártama, Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, por lo que la presente modificación del planeamiento general podrá ser aprobada.

5. Finalmente, Se plantea en el expediente la clasificación de un Suelo Urbanizable con la categoría de Ordenado, recogiendo su definición en el art. 47 «Suelo Urbanizable» de la LOUA, apartado a):

«Art. 47.a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal».

Incluye el documento la ordenación del sector.

E. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN.

1. La modificación de la categoría de los terrenos del hospital para que pasen a ser Sistema General de Equipamiento Sanitario, no plantea ninguna irregularidad desde el punto de vista urbanístico, quedando asimilada esta consideración a las previsiones establecidas en el POTAUM de reservar este espacio a la ubicación de equipamiento metropolitano EQ-1 «Equipamiento Sanitario Valle del Guadalhorce».

2. También plantea el expediente la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado, en terrenos que tienen la clasificación de No Urbanizables, de 227.557,58 m² de superficie, para la instalación de un polígono industrial, cuyos usos y actividades sean de apoyo y complemento al centro hospitalario.

3. La documentación aportada para su análisis el 21 de junio de 2011, incluía INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL, redactado el 14 de enero de 2011, en el que se hace la siguiente valoración de la propuesta:

«La modificación cumple las determinaciones del artículo 45 (N) del POTA, ya que no se produce incremento de suelo urbanizable residencial ni por lo tanto de población.

No se observa en el documento de la modificación justificación de que las infraestructuras existentes tienen capacidad para satisfacer las nuevas demandas generadas por el cambio de uso; en base al artículo 96.4 (N) del POTA, esto deberá informarse por el organismo responsable en materia de aguas, así mismo deberá justificarse la disponibilidad y suficiencia de recursos energéticos, en base al artículo 45 (N) y el artículo 13.4.c) del POTCS.

No se justifica la necesidad de este tipo de uso al existir en Cártama suelo de uso industrial suficiente (más cantidad que la que ahora se prevé clasificar), no encontrándose este suelo en un área de oportunidad del POTAUM.

Deberá analizar la situación de estos terrenos en relación al Sistema General Hospitalario existente.

Por último señalar que, sin perjuicio del resto de informes sectoriales que deben solicitarse, se deberá contar con el Informe de Carreteras, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en relación a la A-357 que bordea el sector.»

En el documento técnico se incluye justificación al Informe en el Anexo 7. Incidencia Territorial de la Modificación de Elementos del PGOU de Cártama para la creación de un sector de suelo urbanizable ordenado, en el cual se dan respuesta a cada una de las observaciones que plantea.

4. El municipio cuenta con cinco sectores industriales previstos en la Revisión de las Normas Subsidiarias, cuyas características principales se recogen en el siguiente cuadro:

SECTOR	DENOMINACIÓN	DESARROLLO	SUPERF.	USO	EDIFICABILIDAD
UR-13	Paredones	Sin desarrollar	64.094	Comercial/ Industrial	0,5
UR-19	Satgama	Sin desarrollar	50.500	Industrial	0,7
UR-20	Talento	Sin desarrollar	84.000	Industrial	0,7
UR-21	Cerro Alto	Desarrollado	81.400	Industrial	0,7
UR-22	Bosquete de Aljaima	Sin desarrollar	77.500	Industrial	0,3

La reserva total de suelo industrial en el municipio es de 357.494 m², de los cuales sólo se han desarrollado 81.400 m², el UR-21, lo que supone el 22,77% del total, quedando 276.094 m² vacantes.

En el expediente se achaca la falta de desarrollo de los sectores a varios motivos: complejidad de la estructura de la propiedad; afecciones sectoriales; situación en zona inundable; dificultad de conexión con las redes infraestructurales; lejanía respecto de la trama urbana, sin ser áreas de oportunidad.

Aparte, en el expediente se justifica la procedencia de su redacción, en la escasez en el municipio de suelo industrial, sobre todo de grandes parcelas, que no estén colindantes con suelos urbanos y/o urbanizables.

Respecto a la previsión en el POTAUM de Áreas de Oportunidad en el municipio de carácter productivo son: la A-4, Parque de actividades económicas asociadas, preferentemente, a la producción y transformación agroalimentaria, de hecho se le denomina «Agroparque»; y la A-10, Complejo Industrial Cárnico La Capellanía, concebida para el traslado de la industria cárnica Prolongo, la cual se encuentra actualmente situada en pleno casco urbano. Habría otra Área de Oportunidad, cuya ubicación estaría compartida con el municipio de Málaga, en la que se desarrollarían tareas de tipo logístico y dotacional.

El sector propuesto gozaría de una buena posición en el entramado productivo del municipio, dada su cercanía al hospital y al uso de apoyo industrial que se la va a dar, lo que permitirá que se instalen empresas de prestigio nacional, con clara repercusión en la actividad económica y del empleo.

Lo anterior justificaría lo indicado en el art. 36.2.a.1ª de la LOUA, donde se indica que:

«Art. 36.2.a.1ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por esta Ley...»

Así mismo, se justifica la idoneidad de la ubicación por la proximidad de los terrenos a la Autovía del Guadalhorce A-357, así como por la posibilidad de utilizar las redes infraestructurales que llegarán al hospital para dotar de se-

vicias públicos al sector. Dando respuesta al art. 9.A.d de la LOUA donde se expresa:

«Art. 9.A.d) ...Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural...»

Al no estar planteándose un incremento de suelo urbanizable residencial ni de población, la modificación cumpliría las determinaciones del art. 45 (N) del POTA.

En el documento técnico se indica que la modificación supondría un incremento sobre el suelo urbanizado del 9,53%, expresándose en informe jurídico contenido en la documentación administrativa el cumplimiento de lo indicado en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLS que la actuación, en unión de las aprobadas en los dos últimos años, no supone un incremento superior al 20 % de la superficie de suelo urbanizado del municipio, ya que no se han aprobado inicialmente otras innovaciones que clasifiquen nuevo suelo urbanizable con cualquier uso.

Sobre la discrepancia respecto a la protección que tiene el suelo –Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística «Paisaje Agrario Singular Regadíos del Guadalquivir», según la Plan General de Ordenación Urbanística de Cártama, Adaptación Parcial a la LOUA; y sin protección según el POTAUM–, la fecha de redacción del PGOU es anterior a la del POTAUM por lo que no se encuentra adaptado a este.

Según la Disposición Transitoria Primera «Adaptación del planeamiento urbanístico vigente» del POTAUM, hay un plazo máximo de cuatro años desde su entrada en vigor para la adaptación del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de las innovaciones a que hubiere lugar para su implementación con anterioridad a dicho plazo. Lo que justificaría la posibilidad de considerar el suelo sin protección, en concordancia con la categoría que le asigna el POTAUM.

5. En el Informe Técnico remitido al Ayuntamiento de Cártama el 21 de julio de 2011, fecha de redacción 13 de julio de 2011, se solicitaba la inclusión en el expediente de los siguientes Informes favorables:

- Informe de Valoración Ambiental.
- Informe de Servidumbres Aeronáuticas.
- Informe de Sevillana-Endesa.
- Informe de Telecomunicaciones.
- Informe de Comercio.

La documentación que ahora se aporta incluye los siguientes pronunciamientos que justifican ampliamente la anterior solicitud:

a) INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 14 de julio de 2011, núm. de registro 9.270.

Se reitera el pronunciamiento FAVORABLE redactado el 14 de octubre de 2010, en el que únicamente indica ser necesario solicitar la correspondiente autorización a la Agencia Andaluza del Agua sobre el vertido de las aguas residuales al río.

b) INFORME DE CARRETERAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 19 de julio de 2011, núm. de registro 9.454.

Referente a la carretera A-357, se emite Informe FAVORABLE, redactado el 27 de junio de 2011, efectuándose las siguientes consideraciones:

- Se ha observado que se respetan las zonas de protección de las carreteras establecidas en los artículos 53 y siguientes de la citada Ley 8/2001, para el caso de vía de gran capacidad y de carretera convencional. En particular la Zona de No Edificación tiene un ancho de, en el caso de la A-357 por ser de gran capacidad, 100 m a cada lado de la carretera contados a partir de la arista exterior de la calzada, y en el caso de la glorieta que da acceso a la vía de servicio y que tiene tratamiento de carretera convencional, siendo por tanto

esta distancia 50 m a cada lado de la carretera contados a partir de la arista exterior de la calzada.

Así mismo, advierte de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la administración titular de la vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

c) INFORME DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 4 de agosto de 2011, núm. de registro 10.116.

Se reitera el pronunciamiento FAVORABLE redactado el 19 de mayo de 2011, ya que la nueva documentación analizada recoge las determinaciones contenidas en el mismo.

d) INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 4 de agosto de 2011, núm. de registro 10.121.

Dicho Informe de Valoración Ambiental, redactado el 28 de julio de 2011, se estima VIABLE a los solos efectos ambientales, condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y a las siguientes condiciones:

A. El vertido de la acequia deberá ser autorizado por el Organismo de Cuenca.

B. Una vez que se haya desarrollado el sector y conforme a lo establecido en el artículo 10 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, deberá realizarse un programa de mediciones acústicas «in situ» con el fin de comprobar que se cumplen los niveles límite establecidos en el citado Decreto, teniendo en cuenta las consideraciones que se realizan en el apartado 3.3 de este informe con respecto a las zonas colindantes al sector.

C. Se deberán incorporar en el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización las prescripciones, control y desarrollo ambiental del planeamiento propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como todas aquellas necesarias para que se asegure el cumplimiento de la legislación ambiental y las condiciones del presente informe.

En el documento técnico se incluye justificación a este último punto C del Informe en el Anexo 6. Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental, a incluir en el Proyecto de Urbanización.

e) INFORME DE ENAGÁS.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 13 de septiembre de 2011, núm. de registro 11.477.

Se reitera lo indicado en el informe emitido el 18 de agosto de 2010 por parte de la Dependencia del Área de Industria y Energía de Granada y Málaga, Subdelegación del Gobierno de Andalucía, en el que AUTORIZA las afecciones solicitadas, siempre y cuando se cumplan escrupulosamente los condicionados técnicos y de seguridad generales que se establecen en el informe.

f) INFORME DE TELEFÓNICA.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 22 de septiembre de 2011, núm. de registro 12.023.

En informe redactado el 15 de septiembre de 2011 indica que se da el VISTO BUENO a la infraestructura necesaria para alojamiento subterráneo de la red telefónica para el desarrollo del sector.

g) INFORME DE COMERCIO.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 26 de septiembre de 2011, núm. de registro 12.182.

Se emite Informe FAVORABLE, redactado el 21 de septiembre de 2011, condicionado al cumplimiento de la siguiente disposición:

Única. Excluir expresamente la implantación de Grandes Superficies Minoristas del sector Fahala, conforme, conforme

a la definición del artículo 22 de la LISA, ya que la localización elegida no favorece la centralidad urbana, debido a que la lejanía del ámbito respecto del núcleo poblacional hace que esta no sea viable.

Dicha disposición queda recogida literalmente en el documento técnico, apartado 3 del art. 3.2.1.3 «Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado» de sus Ordenanzas Reguladoras.

h) INFORME DE SEVILLANA ENDESA.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 27 de septiembre de 2011, núm. de registro 12.190.

En informe redactado el 26 de septiembre de 2011 se comunica que se mantienen las condiciones de conexión a la red eléctrica establecidas para el sector en el informe de 15 de junio de 2010.

i) INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 3 de noviembre de 2011, núm. de registro 13.839.

Se emite informe el 21 de octubre de 2011 por parte de la Subdirección General de Energía Eléctrica, dependiente de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, relativo que el desarrollo del sector debe observar el cumplimiento de lo establecido en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

j) INFORME DE TELECOMUNICACIONES.

Con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Cártama el 2 de diciembre de 2011, núm. de registro 15.480.

El 28 de noviembre de 2011 se emite el informe al que se refiere el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, por parte de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, dependiente de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, de la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

F. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN.

A la vista de la nueva documentación técnica aportada se informa lo siguiente:

1. La superficie del sector es de 227.557,58 m². Se prevé la creación de: 5 manzanas de uso industrial; 1 manzana de equipamiento público (deportivo, social y comercial); 7 parcelas de áreas libres; 5 parcelas de sistemas técnicos.

2. El índice de edificabilidad es de 0,532 m²s/m²t, por debajo de la media del utilizado para otros sectores de uso industrial -0,7 m²s/m²t-, lo que da respuesta al art. 9.B) de la LOUA. Lo anterior da un techo edificable máximo de 121.130,78 m²t.

3. Se cumplen las reservas para dotaciones y equipamientos establecidas tanto en el art. 17.2.b de la LOUA como en el art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento -R.D. 2159/1978- correspondientes a un suelo con uso característico industrial:

Según el art. 17.2.b de la LOUA:

Superficie sector 227.557,58 m ² s	Edificabilidad Máx. 1 m ² t/m ² s	RESERVAS PARA DOTACIONES		
		Parques y jardines 10 % superficie sector	Plazas aparca. público 0,5/1 plaza 100 m ² t	Dotaciones totales 14/20 % superficie sector
		22.755,76	606/1.211	31.858,06 / 45.511,52
Según ordenación	0,532	35.798,60	606 vía pública 606 int. parcela	45.592,29
	121.130,78			

Según el art. 11 del Anexo del R.P.:

		RESERVAS PARA DOTACIONES		
		REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		PROPUESTA
SELDUP	Jardines	10 % Sup. Total	22.755,76	35.798,60
SIPS	Parque Deportivo	2 % Sup. Total	4.551,15	4.896,85
	Equipamiento Comercial	1 % Sup. Total	2.275,58	2.448,42
	Equipamiento Social	1 % Sup. Total	2.275,58	2.448,42
Aparcamientos		1 plaza 100 m ² t	1.212	606 vía pública 606 int. parcela

En el Informe Técnico de fecha 13 de julio de 2011, se realizaba la siguiente observación:

«Con respecto a las reservas de espacios libres, sólo computan los espacios denominados ZV-1 y ZV-2, de 29.731,81 m²s y 6.066,79 m²s respectivamente. El resto de zonas no computan por tener una superficie menor de 1.000 m²s o por no poder inscribir en ellas un círculo de 30 m. de diámetro (art. 4 Anexo R.P.). Esto deberá tenerse en cuenta en la Ficha Urbanística propuesta.»

En el nuevo documento técnico computan solamente como zonas verdes los espacios ZV-1 y ZV-2, lo que da un total de 35.798,60 m², que cumple con el estándar mínimo del 10% de la superficie del sector -22.755,76 m²- exigida tanto en el art. 17.2 de la LOUA como en el art. 11 del Anexo del R.P.

De las 606 plazas de aparcamiento en la vía pública, 17 se destinan a personas con movilidad reducida.

4. El documento incluye Anexo 4. Justificación de Accesibilidad, en el que se justifica el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, y la Orden VIV/56/2010, de 1 de febrero.

5. Se da cumplimiento a los arts. 46 y 64 del R.P. en cuanto al contenido que los Planes Parciales de iniciativa particular deben presentar.

6. Se justifica el cumplimiento tanto del art. 19 de la LOUA como del 57 del R.P. en cuanto al contenido documental del instrumento de planeamiento.

7. En aplicación de los arts. 46.c) y 139.3 del R.P. así como del 130.2.A.g) de la LOUA, se fija en un 7% de los costes de urbanización la garantía económica para el desarrollo de los trabajos.

8. Atendiendo a lo indicado en el art. 54 de la LOUA, se cede el 10% del Aprovechamiento Medio que se materializará en parcelas de suelo.

G. CONCLUSIÓN.

Por lo anterior se emite INFORME FAVORABLE de la Modificación de Elementos del PGOU de Cártama, Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., para la creación de Suelo Urbanizable Ordenado, Sector «Fahala», promovido por don Francisco Flores Ramos.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º APROBAR DEFINITIVAMENTE en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación de Elementos de las NNSS de Cártama (Málaga) para la creación de suelo urbanizable ordenado, sector «Fahala», según el documento aprobado provisionalmente el 22.12.2011 (diligenciado).

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Cártama y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Málaga, a 31 de enero de 2012. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Sección de Urbanismo. Fdo.: Enrique Benítez Palma.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA Y SUS DETERMINACIONES.

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR.
- 2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.4. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.
- 2.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA Y DE SUS DETERMINACIONES.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

La presente ordenación pormenorizada, desarrolla un Sector de Suelo, clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado en la presente Modificación del PGOU de adaptación del término municipal de Cártama.

La ordenación de detalle se establece, en uso de la posibilidad, legalmente prevista, de que el planeamiento general, establezca la ordenación pormenorizada para el suelo urbanizable.

La totalidad del contenido, material y documental, del presente instrumento de planeamiento, cuya tramitación instamos, se muestra respetuosa, tanto con la normativa de aplicación (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que se aplicará de forma supletoria con la LOUA y en lo que no entre en contradicción), así como con las determinaciones del PGOU de adaptación de Cártama.

En relación con el cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 9.B) se hace constar que la edificabilidad bruta de dicho sector es bastante menor a la de los sectores ya delimitados en el PGOU de adaptación, es decir, 0,532 m²t/m²s.

2.1.1. NORMATIVA CONTENIDA EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, APLICABLE ANALÓGICAMENTE A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE, VIA PLANEAMIENTO GENERAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el planeamiento general tiene la potestad de establecer la ordenación pormenorizada para el suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

2.1.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN ANALÓGICA, CONTENIDA EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

El Reglamento de Planeamiento contiene normas de aplicación a la redacción del planeamiento de desarrollo (Planes Parciales) en el Título I, Capítulo 5º, artículos 43 a 64, ambos inclusive.

Al incluir el presente Documento las determinaciones propias del planeamiento de detalle, le resulta de aplicación analógica, lo establecido en dicha Norma, en todo aquello que no contradiga lo establecido por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Justificación del cumplimiento de los arts. 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, reguladores de la documentación mínima del planeamiento de desarrollo que, igualmente, consideramos de aplicación analógica al planeamiento general cuando éste integre las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, en todo aquello que no contradiga lo establecido por la Ley 7/2002.

Art. 57. Se contienen en la presente Modificación, la totalidad de los documentos enumerados en el art. 57 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 58. La Memoria de la presente Modificación, justifica, suficientemente, la adecuación de la ordenación pormenorizada que establece, a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla (Plan General de Ordenación Urbanística de Cártama, y Modificación Puntual).

Arts. 59 y 60. Los documentos gráficos de la presente Modificación, se muestran respetuosos con las prescripciones contenidas en estos artículos del Reglamento.

Art. 61. Las Ordenanzas de la presente Modificación son completas y acordes con sus determinaciones, tanto de ordenación general, como pormenorizadas, conteniendo la totalidad de los apartados a que hace referencia el Reglamento en este Artículo, en referencia a la ordenación pormenorizada.

Art. 62 y 63. Se contiene en la documentación de la presente Modificación, tanto el Plan de Etapas como los estudios económicos, de conformidad con lo establecido en estos artículos.

2.1.3. DETERMINACIONES DEL PGOU DE CÁRTAMA.

El PGOU de Adaptación de Cártama, en su Título VIII, Capítulo I, establece las siguientes determinaciones para el planeamiento de desarrollo, que resultarán de aplicación analógica a la presente ordenación pormenorizada, en todo aquello

que no contradiga la Ley 7/2002, y el Documento de Adaptación Parcial aprobado definitivamente.

Título VIII. NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE.

«Art. 235. Definición y categorías de suelo urbanizable.-

1. El Suelo Urbanizable se divide en:

a. Suelo Urbanizable No Sectorizado. Que no existe en el presente PGOU, por lo que no se regula dicha categoría. En el poco probable supuesto de que mediante modificación de elementos se pretendiese incorporar suelo urbanizable no sectorizado, dicha modificación deberá contener los usos compatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y los criterios de disposición de los sistemas generales en el caso de que se procediese a su sectorización, así como la regulación de los usos provisionales y actuaciones de interés público en dicha categoría, conforme a lo dispuesto en el art. 10 LOUA.

b. Suelo Urbanizable Sectorizado. Es el suelo urbanizable respecto al cual se establece la delimitación del sector precisa para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación; es el anterior suelo apto para urbanizar que no ha alcanzado la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo. Asimismo, se establecen las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para esta clase y categoría de suelo.

c. Suelo Urbanizable Ordenado; es el suelo urbanizable del planeamiento vigente que, en el momento de la redacción de la presente adaptación, dispone de su ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, por lo que incorpora sus determinaciones, pero que por su grado de ejecución no reúne aún condiciones objetivas para clasificación como suelo urbano.

Asimismo, se considerará como suelo urbanizable ordenado, el suelo urbanizable sectorizado una vez que cuente con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.

2. Los terrenos clasificados como urbanizable en las categorías de Ordenado y Sectorizado contienen las determinaciones de ordenación precisas establecidas por la LOUA. Están ordenados y divididos por sectores, que constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos, y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación»

«Art. 235 bis. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado. Usos, densidades y edificabilidades globales.

A estos efectos, cada Sector constituye un área de reparto independiente.

El aprovechamiento medio coincide con la edificabilidad bruta fijada en la ficha.

Los usos globales se definen en coherencia con el modelo establecido por la LOUA en su artículo 17, que reconoce cuatro usos característicos: residencial, terciario, turístico e industrial, por lo que, en suelo urbano, se ha seguido el siguiente esquema:

NNSS	Adaptación Parcial
Residencial	Residencial
Comercial	Terciario
Usos en polígonos	Industrial
Usos no urbanos	Industrial
Hotelero	Turístico

En los planos se grafían los usos globales del suelo urbanizable. Las densidades y edificabilidades globales:

En suelo urbanizable sectorizado se define la densidad máxima de viviendas para todos aquellos sectores cuyo uso global es el residencial, así como edificabilidad global aplicable a cada sector y se especifican en las correspondientes fichas urbanísticas.

En suelo urbanizable ordenado, la densidad y edificabilidad globales son las definidas en el correspondiente PPO aprobado definitivamente, que provenía de las fichas urbanísticas de las NNSS.

Por otro lado, la densidad y edificabilidad globales se han modificado en aquellos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en los que se ha incluido vivienda protegida en virtud de lo dispuesto por el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008, conforme a las determinaciones especificadas en la memoria justificativa.

En el caso de estos sectores, donde se ha modificado densidad y edificabilidad globales para mantener el aprovechamiento urbanístico que poseían antes de la inclusión de la VPO, no será posible que el PPO disminuya la cantidad de techo residencial destinado a VPO implantando usos compatibles, es decir, que, de pretender el PPO establecer usos compatibles al residencial, deberá hacerlo disminuyendo dicho techo del residencial destinado a vivienda libre, sin minorar en ningún caso, el residencial destinado a VPO, conservando al menos, la totalidad de viviendas destinadas a VPO especificadas en las fichas urbanísticas.

El aprovechamiento medio, usos, densidades y edificabilidades globales, forman parte de la ordenación estructural. Si se establece en la ficha urbanística un uso prohibido éste se considera igualmente ordenación estructural».

La presente Modificación, respeta todas las determinaciones descritas anteriormente.

Además, y como determinación propia, «fija y define» el trazado de la red viaria propia del sector y de su enlace con el Sistema General de Comunicaciones Autovía del Guadalquivir A-357, y la ubicación de las Áreas Libres, Zonas de Equipamiento y Dotaciones Locales.

Normativa Particular del Sector «Fahala».-

Viene regulado en los artículos del PGOU correspondientes a «Normas particulares para el suelo urbanizable».

La Ordenanza Particular de aplicación en nuestro caso será la «CAH (Usos Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal)».

2.1.4. OTRAS NORMATIVAS. Otras normativas:

- Reglamentos de Protección del Medio Físico y Atmosférico.

- Reglamento del Ministerio de Industria.

- Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR.

2.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

Expresados los factores que concurren en este suelo y su entorno, tanto físicos como los proyectados en la ordenación vigente, la naturaleza de la ordenación pormenorizada del sector «Fahala», que se propone, sería la de desarrollar la ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado para la presente Modificación del PGOU.

El hecho de plantear dicha iniciativa, reportará las cargas oportunas de suelo que se establecen en el art. 11 del Anexo del Reglamento del Planeamiento, en todo aquello que resulte compatible con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2002, cargas de suelo que, dada la extensión urbana local y la situación respecto de la vía de comunicación a la que da frente, redundarán no sólo en beneficio del propio Municipio, sino de la Comarca en general.

Tal argumento, añadido a la posición de inmediatez de los terrenos a la Autovía A-357 y al enlace existente en éste, p.k. 50, así como la necesidad de planificar el desarrollo de uso industrial (que comprende los complementarios y de apoyo al hospital), manteniendo unos criterios de ordenación y de relación con el suelo existente, justifican la conveniencia y necesidad de la formulación.

Además, el Municipio de Cártama, al igual que el resto de los Municipios de la Comarca, se encuentra en un proceso

de grave crisis económica y pérdida de población. Al no existir perspectivas de generación de empleo, la población joven se desplaza a otros municipios y a la Capital de la Provincia, en busca de un puesto de trabajo.

La falta de un suelo de las características que se establecen para cubrir la demanda de un tipo de Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal), solicitada actualmente, así como el desarrollo de las determinaciones del PGOU, hacen de esta Modificación, cuando establece la ordenación pormenorizada del Sector, un Documento que viene a completar e integrar las determinaciones de ordenación general contenidas en el PGOU de adaptación parcial a la LOUA, y en la presente Modificación.

La creación de un Polígono para Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal), en estos momentos, es una oportunidad única para promotores necesitados de ejecutar inversiones.

Por ello, la ausencia de ejecución del Polígono citado anteriormente, puede dar lugar a que dichos inversores acudan a otros municipios, en grave detrimento de los intereses de Cártama.

Se ha elegido este emplazamiento, por la proximidad al Centro Hospitalario, que dispone de salida en la misma rotonda, y por su estratégica situación respecto a la autovía A-357.

Pocas veces se pueden reunir a la vez, en el mismo espacio y tiempo:

- * una empresa capaz de desarrollar el establecer un proyecto de las características del que se va a acometer,

- * un lugar o emplazamiento, con potencial estratégico, para garantizar el éxito de la propuesta.

Mediante la presente Modificación, se pretende dar respuesta a la demanda de suelo urbanizable ordenado de Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal), que puede ejecutarse, sin necesidad de esperar a la redacción y tramitación de un plan parcial.

La actuación empresarial que se pretende, por su magnitud, permitirá generar al menos 900 puestos de trabajo de forma directa, y unos 600 puestos de forma indirecta, una vez se implanten las distintas empresas y comience el desarrollo de la actividad, que se distribuirán en el desarrollo de los servicios mínimos imprescindibles del mismo (limpieza, mantenimiento, restaurantes, comercios, oficinas, seguridad, etc.), y que serán ocupados normalmente por vecinos de la Zona y Comarca.

Igualmente, la propia edificación del mismo, será fuente de riqueza, ya que aunque con carácter temporal y aislado, ocupará a obreros de la construcción afincados en el Término Municipal o colindantes.

2.2.2. OPORTUNIDAD Y COHERENCIA CON LAS PREVISIONES MUNICIPALES ACTUALES.

La ausencia de este tipo de suelo de Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal en el Término Municipal), la necesidad de cubrir la demanda de un tipo de suelo, demandado actualmente por empresas, el dotar de suelo para equipamiento y áreas libres a ese extremo del Municipio, la idea municipal de trasladar equipamientos de apoyos al Hospital Comarcal a una parcela colindante con el mismo, y situado sobre el eje viario de la Autovía, alejadas del Núcleo Urbano, así como el desarrollo de las determinaciones de la presente Modificación del PGOU, convierten a este Documento, que contiene la ordenación pormenorizada del Sector, en la respuesta eficaz para la rápida satisfacción de todos los intereses públicos y privados afectados.

Tal como puede verse en el plano de zonificación, se ha previsto un vial estructurante de borde o de conexión, a todo lo largo del límite del Sector, para garantizar de esta manera su fácil conexión con las demás fincas y futuras ampliaciones de suelo que puedan desarrollarse.

2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.3.1. OBJETIVOS.

2.3.1.1. Objetivos Generales.

Los objetivos fundamentales para el establecimiento de la ordenación de detalle, son los de planificar el crecimiento del Municipio, manteniendo la unidad interna del Plan, disponer las estructuras de reserva con el viario proyectado y con el existente en la actualidad, resolver situaciones específicas y generales, desarrollar la normativa de rango superior y complementar los objetivos de las mismas, así como encauzar la demanda de solares de uso industrial (que comprende los complementarios y de apoyo al hospital) actualmente existente en el municipio.

Para la promoción de los terrenos, los objetivos son los de ejercer el derecho que la legislación vigente les otorga, colocando en el mercado solares debidamente segregados y urbanizados, con la dotación de servicios, reserva de áreas libres y equipamientos y viarios pavimentados en disposición de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento que actúa de forma supletoria, en todo aquello que no contradiga el Texto Legal.

2.3.1.2. Objetivos Específicos.

La Ordenación que se propone, se apoya en elementos de la estructura general viaria existente (Autovía del Guadalquivir A-357), tal como se observa en la propuesta de ordenación.

La actuación se plantea, aprovechando la conexión de la salida de la Autovía del Guadalquivir con una rotonda distribuidora, que se considera como vial principal con arbolado en la mediana central y aceras, y desde la cual parten otros viales; uno transversal paralelo al vial de las ambulancias y vehículos del personal y visitantes del Centro Hospitalario, y otros ortogonales que constituyen junto con otra rotonda norte, la red en que se basa la ordenación.

Las calles se proyectan con el doble objetivo de producir un grupo de manzanas y de generar un frente de fachadas a la Autovía. Estas manzanas, se destinan a la implantación de Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal).

Se destinan tres parcelas para el equipamiento, una destinada al uso comercial, otra al deportivo, y otra al social, todas en el extremo Este del sector, concentrándose así toda la superficie de cesión obligatoria para equipamientos conforme a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

Se completa la estructura viaria con dos rotondas, las cuales permiten conectar todo el viario de forma inmejorable.

Como criterios estructurantes de la ordenación, aparte de los ya indicados en el párrafo anterior, se tienen los siguientes:

- 1.º Se dispondrá de una zona verde colindante con la autovía A-357 con un ancho mínimo que permita QUE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN SE SITUE A 100 metros.

- 2.º Se dispondrá de una plantación de masa arbórea de hoja perenne, en la franja paralela a la Carretera para amortiguar el impacto acústico generado por el tráfico.

Por otra parte, dicha ordenación, no modifica ni afecta a ningún Sistema o elemento de dicha Estructura General y Orgánica Territorial.

- 3.º Dicho sector remata el crecimiento del suelo de uso industrial (que comprende los complementarios y de apoyo al hospital) en el extremo N.O. del municipio, conformando parte de la fachada de la autovía, que nos lleva hasta el término de Alora. Tal como puede verse en el plano de zonificación, se han previsto un vial de borde o de conexión, a lo largo de todo el sector para garantizar de esta manera su fácil conexión con otras fincas.

2.3.2. CRITERIOS.

En la redacción de la presente Propuesta de Ordenación Urbana se han tenido en cuenta las Determinaciones conteni-

das en el PGOU de Adaptación a la LOUA, de Cártama, aprobado definitivamente.

Esta Modificación, en definitiva, viene a desarrollar y consolidar las conclusiones que se deducen en el PGOU, implantándose de manera lógica, constituyéndose en un lugar propicio para el desarrollo del suelo con Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyos al Hospital Comarcal), dentro del Término Municipal de Cártama, en lo referente a un tipo de uso demandado, y aprovechando la proximidad a una vía de gran tránsito.

2.4. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Del estudio de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de las prescripciones del Reglamento de Planeamiento, dada la superficie total del Sector sobre el que se actúa, se obtienen unos parámetros mínimos de los diferentes equipamientos y zonas libre a aportar.

Tras haber sometido al criterio previo de técnicos municipales la propuesta se que se plantea ahora cumple con dichos parámetros, tal como ha quedado justificado en los apartados anteriores, y de manera más concreta parte de las expectativas y necesidades, así como el acceso y conexión con la trama viaria, dada la forma y desarrollo del Sector.

La propuesta planteada, sigue una estructura viaria paralela a la Autovía, resuelve la ubicación de los Sistemas Locales de Equipamientos en uno de los extremos junto a la Autovía, y se prevé una reserva de zonas verdes muy superior a lo exigido por los estándares preceptivos pudiendo satisfacer, así, uno de los objetivos que nos impusimos a la hora de abordar «el proyecto urbano», esto es, el cuidar los bordes con el fin de producir una disolución del Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal) en el Paisaje, provocando, con ello, el menor impacto posible, las perspectivas que, desde la Carretera se contemplan y desde la ciudad.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

2.5.1. DELIMITACIÓN.

La presente Modificación contiene la delimitación gráfica del Sector.

2.5.2. CAPACIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Por analogía a las determinaciones previstas en el PGOU, para los sectores de uso industrial, con un índice de edificabilidad de 0,7 m²t/m²s, y sin definir el número máximo de parcelas, tomamos para este Sector una edificabilidad bastante más baja, como es 0,532 m² construidos por m² de suelo, conforme a lo establecido en el artículo 9.B) de la LOUA, lo que nos da un total de:

Sector	Edificabilidad	Aprovechamiento APR
227.557,58 m ²	0,532 m ² t/m ² s	121.130,78 m ² c

2.5.3. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, ZONIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa del planeamiento general, en suelo urbanizable, se encuentran las contenidas en el artículo 10.2.A) a) por remisión del 10.2.B) (la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo).

En cumplimiento de dicho precepto, el Plan establece la zonificación que consta en el Plano de Proyecto P-1, y que se resume en el cuadro del Anexo 1 de la presente Memoria.

En cuanto a los usos pormenorizados que corresponden a dicha zonificación, se desarrollan detalladamente, para cada

una de las zonas, en el Título Séptimo de las Ordenanzas Particulares de Usos y Edificación.

2.5.3.1. Zona de Uso Industrial (Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal (CAH).

Marcada en el Plano de Proyecto CAH:

- Tipología: edificio o nave autorizado en función de su uso, en edificación adosada o exenta.

- Uso privado.

2.5.3.2. Zonas libres (ZV).

Se establece un único tipo de zona libre, de uso público:

- Jardines.

- Uso público.

2.5.3.3. Servicios de interés público y social. Deportivo. (Equipamiento D).

- Uso público.

Equipamiento comercial. (Equipamiento C).

- Uso público.

Equipamiento social. (Equipamiento S).

- Uso público.

Por otra parte, la propiedad de los terrenos incluidos en la delimitación del sector corresponden a un único propietario, razón por la cual el desarrollo de la urbanización, sería inmediato.

2.5.4. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y ÁREAS LIBRES SEGÚN R.P. y LOUA, art 17.

2.5.4.1. Determinaciones generales de la legislación aplicable y el planeamiento general vigente.

De acuerdo con los artículos 13.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 45.1.c) y e) del Reglamento de Planeamiento, entre las determinaciones de la ordenación de detalle, se encuentra el establecimiento de las reservas de equipamiento y áreas libres que se especifican en dichos preceptos, que deberán cumplir las condiciones de los artículos 17.1.b) de la LOUA, artículos 49 al 51 del Reglamento de Planeamiento y las especificadas en su Anexo, en todo aquello que resulte compatible con lo establecido en el Texto Legal. En los apartados siguientes, se justifica la adecuación dicha normativa, de cada una de las reservas establecidas en el Plan.

2.5.4.2. Sistemas de Espacios Libres.

De acuerdo con el artículo 17, de la LOUA, el artículo 49.1 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 3.b) de su Anexo, el sistema de espacios libres en suelos industriales se limita a:

Parques y Jardines:

Mínimo 10% de la superficie del Sector: 227.557,58 x 10% = 22.755,76 m².

Y se han situado las siguientes parcelas:

Parcela ZV-1:	29.731,81 m ² .	
Parcela ZV-2:	6.066,79 m ² .	
Parcela ZV-3:	1.653,45 m ² .	No computa según art. 4 R.P.
Parcela ZV-4:	1.574,30 m ² .	No computa según art. 4 R.P.
Parcela ZV-5:	399,42 m ² .	No computa según art. 4 R.P.
Parcela ZV-6:	340,23 m ² .	No computa según art. 4 R.P.
Parcela ZV-7:	388,78 m ² .	No computa según art. 4 R.P.
TOTAL:	35.798,60 m ²	

Computando solamente las ZV-1 y ZV-2, cuentan con una superficie mayor de 1.000 m² y en ellas se puede inscribir un círculo de diámetro de 30 m. mínimo en virtud del artículo 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

Con dichas parcelas (35.798,60 m²) se cumple, muy sobradamente, el estándar mínimo del 10% que se exige en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el anexo del R.P. (22.755,76 m²).

2.5.4.3. Servicios de interés público y Social (SIPS).

La determinación de los mínimos de reserva para SIPS por la ordenación de detalle se establece, con carácter general, en los artículos 17 de la LOUA y 45.1 e) del Reglamento de Planeamiento, así como en el art. 11.2 de su Anexo. La ordenación pormenorizada establecida por esta Modificación del Planeamiento General, destinándose tres parcelas para el equipamiento, una destinada al uso comercial, otra al deportivo, y otra al social, todas en el extremo Este del sector.

Parque deportivo:

Parcela Equipamiento Deportivo: con una superficie de 4.896,85 m², cumple el 2% de la superficie total ordenada, cuyo mínimo serían 4.551,15 m².

Equipamiento comercial:

Parcela Comercial: con una superficie de 2.448,42 m², cumple el 1% de la superficie total ordenada, cuyo mínimo serían 2.275,58 m².

Equipamiento social:

Parcela Social: con una superficie de 2.448,42 m², cumple el 1% de la superficie total ordenada, cuyo mínimo serían 2.275,58 m².

Total mínimo demandado: 9.102,30 m² y disponemos de las parcelas denominadas C, S y D, respectivamente destinadas al uso comercial, social y deportivo, con una superficie total de 9.793,69 m².

Comprobando con lo exigido por el art. 17 de la LOUA, sería para equipamientos y áreas libres, el 14% de la superficie del sector lo que equivale a un mínimo de $14\% \times 227.557,58 \text{ m}^2 = 31.858,06 \text{ m}^2$ y tenemos:

$$35.798,60 \text{ m}^2 + 9.793,69 \text{ m}^2 = 45.592,29 \text{ m}^2$$

Luego el equipamiento comunitario cumple con los metros cuadrados mínimos de superficie, exigidos en el artículo 17 de la LOUA y el artículo 11.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento para suelos de uso industrial (que comprende los complementarios y de apoyo al Hospital Comarcal), ($45.592,29 \text{ m}^2 > 31.858,06 \text{ m}^2$).

La situación de las reservas para equipamientos en los viales, se estima que asegura el cumplimiento a los requisitos para la ubicación de SIPS que determina el artículo 51 del R.P., referentes a que la misma «se establecerá, estudiándola con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan».

2.5.4.4. Aparcamientos públicos.

De acuerdo con el RP y la LOUA (art. 17) deben de proyectarse un número mínimo de plazas de aparcamientos en la vía pública, que es:

- Según R.P.: 50% del total, en viales públicos, y el 50% restante en interior de parcela.

- Según LOUA: 0,5 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

De esto resulta lo siguiente:

- Según R.P.:

$121.130,78 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 1.212$ plazas, de las cuales se plantean 606 plazas en viales públicos, y 606 plazas en interior de parcela.

- Según LOUA:

Núm. mínimo de aparcamientos: $0,5 \times 121.130,78 / 100 = 606$ plazas.

Por lo tanto, estimamos, como número mínimo de plazas en vía pública, 606 plazas, que son las que se sitúan en el proyecto.

Del número total de plazas asociadas a la red viaria, debe de situarse 1 por cada 40 ó fracción de plazas normales, se reservarán para personas con algún tipo de minusvalía, con dimensiones 3,60 x 5,00 metros, conforme al Decreto 293/2009, de la Junta de Andalucía.

Por tanto, como quiera que se sitúan 606 plazas, se colocan 589 plazas normales, y 17 plazas de minusválidos.

Por lo que se cumple el mínimo exigido, de 15 plazas de minusválidos.

Las plazas de aparcamientos están situadas en la red viaria, de la siguiente manera:

VIAL	NÚM. PLAZAS
Vial A	230 plazas
Vial B	64 plazas
Vial C	60 plazas
Vial D	91 plazas
Vial E	144 plazas
Minusválidos (Vial A)	17 plazas
TOTAL PLAZAS	606 plazas

2.5.5. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES.

El Artículo 13.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el 45.1.f) del R.P. establecen, entre las determinaciones de la ordenación de detalle, el trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones. El artículo 52 del R.P. y los artículos 7, 8 y 11.3 de su Anexo, así como en el art. 17.1.b) de la LOUA pormenorizan las características de reservas mínimas a definir. En el Plano P-2 se incluyen las determinaciones exigidas.

2.5.5.1. Red Viaria.

El esquema básico de red viaria se compone de una trama ortogonal de calles, respondiendo a los condicionantes del sistema general viario existente y de la forma del sector a desarrollar:

a. Enlace con el sistema general de comunicaciones.

La actuación se plantea distribuyendo los distintos usos entre el vial central principal, que constituye el eje de la ordenación, y cuyo trazado viene condicionado por el acceso desde la rotonda de la Autovía y el acceso al Centro Hospitalario, lo más directo posible para ambulancias y vehículos del personal y visitantes de éste. Este vial conecta la referida rotonda de la A-357 con otra situada en el interior del sector y de grandes dimensiones para mejorar el tráfico al máximo.

De ella parte otra vía hacia el interior que en su extremo dispone de otra rotonda de iguales dimensiones. Este eje de circulación pretende y consigue liberar tráfico del acceso al Centro Hospitalario.

b. Alineaciones y rasantes.

En el Plano de Proyecto P-1 se definen las alineaciones de las parcelas y las edificaciones, y en el Plano P-2, las rasantes de la red viaria (arts. 52.1 del R.P. y 13.3.a) exigidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

c. Barreras urbanísticas.

Se suprimen las barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas. Este apartado trata de cumplir con los requerimientos del artículo 52.1 de R.P. y con las determinaciones del Decreto 293/2009, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se regula la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. De acuerdo con el Anexo I, del citado Decreto, en su ámbito de aplicación se encuentran «la redacción del planeamiento urbanístico y de sus ordenanzas de uso del suelo y edificación, así como de los Proyectos de Urbanización».

2.5.5.2. Aparcamientos.

En el artículo 52.3 del R.P. se establece que el Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 del reglamento, y en el 11.2 del Anexo (entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de edificación de los que como máximo el 50%

se situarán asociados a la red viaria), así como en el artículo 17.1.2ª.b) de la LOUA. El artículo 7 del Anexo del Reglamento del Planeamiento establece las exigencias mínimas en cuanto a disposiciones y reservas en la red viaria. En el Plano P-3 se indica la situación de las reservas establecidas asociadas a la red viaria. Los criterios con los que se ha solucionado este tema han sido recogidos en el apartado 2.5.4.4. Aparcamientos públicos, de esta Memoria, resultando un total de 606 plazas, de las cuales 589 son plazas normales, y 17 para minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,50 x 5,00 metros.

Del número total de plazas asociadas a la red viaria, 1 por cada 40 o fracción se reservarán para personas con algún tipo de minusvalía, es decir, 15 plazas, con dimensiones 3,60 x 5,00 metros, y se sitúan 17 plazas.

2.5.6. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Los artículos 13.3.d) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 45.1.g) del Reglamento de Planeamiento establecen, entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada, las características y trazados de galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

A continuación se desarrollan las características generales de cada uno de ellos.

2.5.6.1. Abastecimiento de Agua e Hidrantes de Riego e Incendios.

Descripción de la instalación. La distribución se realizará en malla cerrada, conectando todas las acometidas a la red, de forma que se garantice el consumo en caso de rotura de tuberías en algún punto del trazado. De igual forma se colocarán llaves de corte en cada cruce –según se muestra en el plano de propuesta de red de abastecimiento–, para asegurar el abastecimiento en caso de rotura de tuberías.

El diámetro mínimo de la red de distribución será de 80 mm. y la presión de servicio estará comprendida entre 20 y 60 m.c.a. (de 2 a 6 atmósferas).

Se preverá una acometida como máximo para dos parcelas. Se colocarán bocas de riego e hidrantes de incendios necesarios según la normativa vigente, a distancias no superiores a 100 m.

Consumos previstos. Según el art. 198 de las ordenanzas de urbanización del PGOU de Adaptación, se establece una dotación mínima de 1 litros/segundo/hectárea bruta. El diseño de la red deberá ser tal que permita que los hidrantes sean capaces de aportar un caudal de agua de 120 m³ en dos horas (16 l/s), con una presión mínima de 10 m.c.a. considerando que sólo pueden estar funcionando simultáneamente dos de ellas. No obstante, el correcto dimensionado de las redes se detallará y justificará en los cálculos cuando se redacte el proyecto de urbanización. Se considerará un coeficiente de 0,33 para el consumo medio del sector.

Con estas premisas de partida se establece un consumo global para el cálculo de la instalación:

Caudal punta.-

En zona industrial: 16,16 l/s. (por asimilación del uso característico) En las bocas de incendio: 16 l/s.

No obstante, dadas las características de la actuación –uso industrial (que comprende los complementarios y de apoyo al hospital)–, se considerará una previsión de 100 litros por puesto de trabajo y día, lo que supone un consumo anual de unos 32.850.000 litros al año, es decir, 1,04 l/segundo.

Método de cálculo. El cálculo de la malla se realizará por el método de Hardy-Cross de acuerdo con las leyes:

1.ª La suma algebraica de los caudales que entran en un nudo de la red, es igual a la suma de los caudales que salen.

2.ª Existe un punto de la malla, en que las pérdidas de carga por un camino es igual a las pérdidas de carga por otro

camino distinto. O bien, dotando de signo a estas pérdidas, la suma de las pérdidas de carga en una malla cerrada es nula.

En el Plano P-5 «Red general de abastecimiento e hidrantes» se detalla el esquema de la red del sector y los puntos de conexión a la red de abastecimiento que proviene de la captación indicada en planos, así como de la red municipal de diámetro 200 mm de PEAD, de 16 atms.

Desde dicha captación se pasa por gravedad a un depósito situado en el Sistema Técnico 1, indicado en planos, para desde allí abastecer al polígono.

En cuanto a la potabilidad y calidad del agua, deberá cumplir las condiciones de la Jefatura Provincial de Sanidad. Si se realizaren pozos, se presentarán certificados de Potabilidad y Aforo.

Almacenamiento. No obstante lo anterior, se atenderá a lo establecido en el artículo 200 las Normas Técnicas de Urbanización del PGOU de adaptación, las cuales establecen que se dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual al consumo necesario para dos días, por tanto el volumen del aljibe tendrá una capacidad mínima de almacenamiento de 180.000 litros.

No obstante, en el proyecto de urbanización deberá tenerse en cuenta además lo siguiente:

* El volumen de regulación necesario será el volumen equivalente a la demanda prevista para el día de máximo consumo.

* El volumen para averías que será como mínimo del 25% del consumo medio diario.

* El volumen para reserva de incendios será de 120 m³ por cada núcleo o subred de abastecimiento independiente.

2.5.6.2. Red de Saneamiento.

Se proyecta una red separativa para evacuación de aguas residuales y aguas pluviales, como sistema mas idóneo para el tipo de urbanización previsto, disponiéndose los aliviaderos que se consideren necesarios y que se detallarán en la redacción del proyecto de urbanización. En los Planos de Proyecto P-6 «Red General de Saneamiento de Aguas Pluviales», y P-7 «Red General de Saneamiento de Aguas Fecales» se detalla el esquema de la red y el punto de conexión hacia los puntos de evacuación, indicados anteriormente.

Las obras de drenaje transversal estarán adecuadas para su utilización como paso de fauna, y en los tramos en los que existan drenajes aceptables se construirán pasos inferiores.

Las infraestructuras de drenaje del viario, cunetas y arquetas contarán con un diseño que permita la salida de aquella fauna que pueda entrar accidentalmente (anfibios, reptiles y micromamíferos).

No obstante se realizarán arquetas de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves de las parcelas industriales, para permitir la toma de muestras, antes de la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial. Esta condición será comprobada por los Servicios técnicos municipales para conceder la preceptiva Licencia de Apertura de la nave industrial.

También todas las actividades e industrias que se establezca deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la vigente legislación.

La red de saneamiento discurrirá bajo la calzada desaguando a ella todas las edificaciones futuras, así como las edificaciones de la zona de equipamiento y los colectores de acometidas.

Para la ejecución de la red, se preverán materiales homologados por las instrucciones técnicas de la Empresa que gestiona el abastecimiento de agua y saneamiento (Aqualia).

Se exige un diámetro mínimo general de 30 cm en ramales primarios.

Y las acometidas desde las parcelas (acometidas domiciliarias), con un mínimo de 20 cm tendrán una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes de cada una

de las naves del polígono, para permitir la toma de muestras individualizadas. Esta normativa quedará reflejada en los planos del Proyecto de Urbanización, siendo de obligado cumplimiento, antes de la puesta en marcha de las actividades que se desarrollen en el polígono.

El diámetro tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas, cuando sea previsible.

Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil.

Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 mts.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas. Los absorbedores con ingerencia a la red estarán dotados de sifón y se colocarán como máximo cada 25 o 30 metros a ambos lados de la calzada y en los puntos de cota más baja.

Todas las actividades e industrias que se establezcan en el Sector, cumplirán con los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la normativa vigente.

Si alguna actividad superase algún parámetro, tendrá que adoptar un sistema propio de corrección de sus aguas residuales, para cumplir con los límites establecidos, estableciéndose la justificación del cumplimiento de lo anterior en los proyectos de actividad que se presenten al Excmo. Ayuntamiento.

Las obras de drenaje transversal estarán adecuadas en el proyecto, para la utilización como pasos de fauna.

En las infraestructuras de drenaje del viario, las cunetas y arquetas contarán con un diseño que permita la salida de la fauna que pueda entrar accidentalmente como anfibios, reptiles y micromamíferos.

Consumos previstos. Se calculará como caudal de aguas negras el 85% del caudal correspondiente a las dotaciones de previstas en la red de abastecimiento, así como el caudal proveniente de las cámaras de descarga (20 l/s que se situarán en las cabeceras de los ramales). El coeficiente de punta será igual a 2,25 (para la determinación del caudal mínimo se utilizará un caudal punta máximo de 0,33).

Para la circulación del agua se establece una velocidad que ha de estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg pudiendo alcanzarse los 5 m/seg como máximo para condiciones de calado máximo.

Las aguas deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas situadas en el interior de cada parcela o incluso modificando los procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación en función de su uso.

Con estas premisas de partida los caudales obtenidos son: Zona industrial: 1,04 l/s.

Por tanto, el caudal de aguas negras será:

$85\% \times 1,04 \text{ l/s} = 0,88 \text{ l/s}$.

Método de cálculo. El cálculo de la red de saneamiento se realiza por medio de la fórmula de Prandtl-Colebrook.

El coeficiente de escorrentía será de:

0,80 en viales y aparcamientos,

0,2 en espacios libres y jardines,

$0,5 \times (\% \text{ ocupación} + 1)$ en parcelas edificables.

Se ubicarán pozos de registro en los cambios de dirección, cambios de sección, de rasante y a distancias no superiores a 50 m. Se prevén las acometidas que aparecen graficadas en el plano de propuesta de la red de saneamiento.

Vertido y depuración. Se atenderán a lo especificado en los artículos 209 y 210 de las normas técnicas de urbanización del PGOU de adaptación sobre vertidos y depuración.

Se solicitará autorización de vertido a la Agencia Andaluza del Agua.

2.5.6.3. Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

El esquema de distribución para ambos servicios se desarrolla en el Plano P-8 «Red Eléctrica, Baja Tensión y Alta Tensión», y P.9 «Red de Alumbrado Público». La acometida general a los terrenos se realizará según la normativa de la compañía suministradora, así como los desvíos y secciones necesarias de las redes de alta y media tensión.

Este desarrollo urbanístico estará sujeto a lo establecido en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y a su normativa de desarrollo, según lo indicado en el Informe de la Dirección General de la Política Energética y Minas, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, el 21 de octubre del 2011.

La línea de distribución principal se realizará en BT para las parcelas de equipamiento y en MT para el resto de las parcelas, disponiéndose de CT para su transformación en BT para el abastecimiento a las distintas parcelas. La línea principal de acometida está situada en el acceso a la urbanización y en un poste existente desde donde se llevará la línea a los Centros de Transformación saliendo de estos, los ramales que dan servicio a las distintas edificaciones y equipamientos.

La distribución se realizará en Media Tensión/Baja Tensión, tal como se ha indicado anteriormente, desde la red aérea existente en su lindero Sur hasta los distintos transformadores, conectando todas las acometidas a la red. Se colocarán arquetas de registro en todos los puntos de cruce –según se muestra en el plano de propuesta de red de energía eléctrica–, y se protegerán los pasos a través de la calzada.

La dotación mínima de energía será la establecida en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, publicada en el BOJA núm. 216, de 5 de noviembre de 2004, y Reglamento de Baja Tensión Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002.

Para el desarrollo de este apartado, dentro del Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las prescripciones técnicas de urbanización del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Cártama, y de la Compañía suministradora.

En cuanto al apartado de alumbrado público, las luminarias se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización, de acuerdo con los criterios municipales.

Se ha dotado de alumbrado público a las zonas verdes.

Se aporta esquema del cuadro de mando y protección, ajustado cuando menos a los elementos fijados, según el esquema municipal de telegestión.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado serán cuando menos los siguientes, de acuerdo con el PGOU de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Cártama:

Luminancia mínima mantenida: 2 cd/m^2 .

Uniformidad media: 0,40.

Factor de depreciación: 0,7.

Incremento umbral: 10%.

Y en cuanto a la iluminación, se habrá de cumplir con los mínimos establecidos a continuación:

Accesos: 18 lux con factor de uniformidad de 0,40.

Vías distribuidoras: 12 lux con factor de uniformidad de 0,30.

Vías secundarias: 10 lux con factor de uniformidad de 0,25.

Vías peatonales: 5 lux con factor de uniformidad de 0,15.

Se instala un único cuadro de mando y protección ($P \leq 30$ KVa), situado en el centro de gravedad de las cargas, y queda reflejado en los planos.

En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de vapor de sodio de alta presión. Las líneas de AT y BT, así como las de alumbrado público serán subterráneas.

A la hora de redactar el Proyecto de Urbanización, y en su capítulo de alumbrado público, se tendrá presente lo establecido en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Las casetas de CT que se construyan, en las parcelas de Sistemas técnicos ST, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto en que se hallen inmersas.

Necesidades de potencia. La potencia prevista en el sector, será de 50 W/m^2 , considerando que las parcelas son mayores de 1.000 m^2 , y como se desconoce la potencia a instalar se calcula conforme a la instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía, publicada en el BOJA núm. 216, de 5 de noviembre de 2004, lo que implica una potencia de:

$$121.130,78 \text{ m}^2 \times 50 \text{ W/m}^2 / 1.000 = 6.060 \text{ KW.}$$

2.5.6.4. Canalización Telefónica.

La red de telefonía corre paralela a la Autovía del Guadalquivir A-357, como queda reflejado en el plano de proyecto P-10 «Red de Telefonía». La acometida se realiza desde el mismo punto en el que se acomete al sector, a través de la arqueta en la que se produce el soterramiento de la línea de teléfono, conectándose a la red existente a través de la arqueta próxima al límite Este del sector, en el punto indicado en el plano.

La instalación se ajustará a la norma UNE 133.100 de Infraestructura de Telecomunicaciones de Planta Exterior.

Se garantizará de acuerdo con el art. 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, la no discriminación entre los operadores.

2.5.6.5. Punto Limpio.

Se creará un punto limpio con su correspondiente infraestructura para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el polígono, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, sobre Gestión de Residuos Peligrosos y gestionado por una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

2.5.6.6. Medición Acústica.

Una vez desarrollado el Sector, se realizará un programa de mediciones acústicas «in situ», para la comprobación de que los niveles acústicos de éste sector en consideración al uso establecido en la zona colindante.

2.5.6.7. Jardinería y mobiliario urbano.

En el Proyecto de Urbanización se proyectarán especies vegetales de origen autóctono, evitando las exóticas y las que requieran alto consumo de agua.

Nota importante: Se incorporan en ésta documentación anexa, las prescripciones, control y desarrollo ambiental de las condicionantes del Informe que se contesta en el Anexo 6, además de incluirla en esta Memoria.

Además en el proyecto de urbanización que desarrolla ésta Innovación, se redactarán con total grado de definición, que garantice su efectividad, de tal manera que las que sean presupuestables deben de incluirse como unidades de obra, con sus correspondientes partida presupuestaria.

Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los Pliegos de Condiciones Técnicas de Obras y Servicios,

de manera que garantice su viabilidad y efectividad en el desarrollo urbanístico del planeamiento.

3.7. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

3.7.1. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

3.7.1.1. Zonas.

En el ámbito del Plan Parcial se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el plano núm. P-1.

Complementario y de apoyo al hospital. Sistemas técnicos.

Equipamiento Deportivo. Equipamiento Social. Equipamiento Comercial. Zonas Verdes.

Viario y protección.

3.7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO INDUSTRIAL (QUE COMPRENDE LOS COMPLEMENTARIOS Y DE APOYO AL HOSPITAL, CAH).

3.7.2.1. Delimitación y Definición.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como CAH en el plano de Proyecto núm. P-1 «Ordenación general y zonificación propuesta».

Constituyen estas zonas, y por tanto, están sometidas a este tipo de Ordenanza, aquellos que se han zonificado expresamente y se han delimitado para el uso específico industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital).

3.7.2.2. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

3.7.2.3. Tipos de edificación.

Tipo «Nave en alineación adosada o aislada».

Se prevé la posibilidad de que en caso de necesidad, se pueda redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, de acuerdo con el apartado «3.1.2.1. Instrumentos complementarios», siempre para manzanas completas.

3.7.2.4. Alineación de la edificación.

- Las alineaciones serán las fijadas en el plano P-1, debiéndose retranquear la edificación 5,00 m. sobre el límite de la parcela en su fachada, y siempre que se garantice la alineación fijada (según lo establecido en el apartado 3.3.2.1.1) de las presentes ordenanzas reguladoras).

- La planta alta podrá volar 1,50 m sobre esta alineación.

- El espacio que queda entre el límite de parcela y la alineación de la fachada, 5,00 m, se realizará ajardinado o pavimentado.

3.7.2.5. Fondo máximo edificable. No se limita.

3.7.2.6. Parcela.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones: Superficie mínima: $300,00 \text{ m}^2$.

Fachada mínima $10,00 \text{ m}$.

3.7.2.7. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad máxima por parcela será $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

3.7.2.8. Separación a linderos públicos y privados.

La separación a linderos solo se regula en el caso de edificación exenta conforme a lo establecido en las ordenanzas particulares para el suelo de uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal):

- Separación mínima a lindero público: 5 metros, de acuerdo con el Plano de alineaciones.

- Separación a zonas verdes públicas: 3 metros, de acuerdo con el Plano de alineaciones.

- Separación a Gaseoducto: se puede edificar en el límite establecido para la servidumbre, que ya incluye la zona de protección.

No obstante, nunca se dejarán medianerías vistas, tratándose los paños ciegos como fachadas.

3.7.2.9. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será:

- Ocupación máxima en planta baja: la que resulte de la alineación y separación a linderos.

- Ocupación máxima en planta alta: 20%.

- O la que resulte de la aplicación del resto de las condiciones.

Para el caso de la parcela CAH-1, y si se realiza un uso compatible con el característico, se puede ocupar el 50% en planta baja y 50% en planta alta, siempre con la redacción previa, y aprobación de un Estudio de Detalle, que defina alineaciones obligatorias, volúmenes y ocupación.

3.7.2.10. Altura máxima edificable.

La altura máxima de la edificación será de 10 m, medidos a la cara superior del forjado de la última planta, siendo la altura máxima de la planta baja de 6,00 m. La altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas compatible con el uso principal será de 2,60 m. El Ayuntamiento podrá permitir una altura máxima superior a la regulada anteriormente, en determinados volúmenes edificatorios, en el caso de que la edificación en su uso principal u otros usos compatibles con la presente ordenanza, necesitare por sus características funcionales una altura mayor a la especificada, y esta necesidad se justifique en el proyecto de edificación, todo ello conforme a lo especificado en el apartado 3.3.6 de las presentes ordenanzas.

3.7.2.11. Número de plantas.

No se limita el número de plantas, que se deja libre, siempre que se respete la altura máxima de la edificación.

3.7.2.12. Vallas.

a) Parcelas edificadas.

Vallas medianeras: Se realizarán a base de elementos sólidos y opacos, de altura máxima 1,00 m medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes, con altura máxima total del cerramiento de 2,10 m.

b) Solares sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado de la parcela cuando se hayan construido las parcelas colindantes.

Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a), pudiendo plantearse un cerramiento provisional a base de malla metálica electrosoldada o similar de 2.10 m de altura.

c) En el caso de topografías del terreno y/o rasantes en declive, las vallas deberán escalonarse de tal manera que no superen en ningún punto las magnitudes correspondientes señaladas en los apartados anteriores.

3.7.2.13. Reservas plazas de aparcamiento.

El presente documento se remite a lo regulado en el PGOU de Cártama, a la LOUA y al Reglamento de Planeamiento, así como a la reserva en el interior de la parcela de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

3.7.2.14. Condiciones de composición.

Se cuidará el diseño y los materiales, el tratamiento de volúmenes y las fachadas,

3.7.2.15. Rótulos y reclamos publicitarios.

Habrán de ubicarse sobre las edificaciones o elementos, pero respetando los parámetros mínimos de separación a linderos y alineaciones, así como la altura.

3.7.2.16. Salientes y vuelos.

- La planta alta podrá volar 1,50 m sobre la alineación de vial.

En lo demás se atenderá a lo establecido en el PGOU de Adaptación.

3.7.2.17. Regulación de usos. Es la siguiente:

Uso característico: Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal).

Usos compatibles y complementarios: el presente documento se remite a la regulación contenida en el PGOU de Adaptación, pero sin embargo, al asimilarse el uso característico de éste sector al uso industrial, de acuerdo con el art. 92 bis, los usos de vivienda, asistencial y sanitario, no son permitidos, pero excepcionalmente y con el fin de consolidar ésta zona como de apoyo al Hospital Comarcal, podrán situarse usos asistenciales y sanitarios.

3.7.3. SISTEMAS TÉCNICOS.

Se califica así el Suelo de titularidad, dominio y uso comunal con destino a ubicar las instalaciones propias para el desarrollo de las actividades, como son aljibe de agua, centros de transformación, equipos de bombeo, etc. Todos figuran en el plano P-1.

3.7.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

En lo no previsto en este artículo será aplicable el PGOU de adaptación, a lo que las presentes ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones y conceptos.

3.7.4.1. Delimitación.

Incluye este uso los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, así como las actividades ligadas a ellos, tales como instalaciones deportivas al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, polideportivo cubierto, centros especiales, clubes deportivos.

Esta zona es la delimitada por la parcela denominada D (Equipamiento Deportivo) en el plano de proyecto P-1.

3.7.4.2. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.7.4.3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será la resultante de la aplicación de retranqueos.

3.7.4.4. Edificabilidad. Edificabilidad 4.896,85 m²c.

3.7.4.5. Retranqueos. Separación a linderos.

Separación mínima a lindero público o privado: 5 metros.

3.7.4.6. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de 10 m hasta la cara superior del forjado de cubierta.

En cualquier caso, con el objeto de permitir soluciones arquitectónicas más actuales en el que se haga uso de entreplantas o espacios a doble altura, no se limita el número de plantas, que se deja libre, siempre que se respete la altura máxima de la edificación.

Se excluyen de estas limitaciones las edificaciones singulares a que se hace referencia en el artículo 3.3.6 de las presentes ordenanzas.

3.7.4.7. Sótanos.

Se admite la realización de una o varias plantas de sótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad que se desarrolle en la parcela.

3.7.4.8. Vallas.

Las características de la valla, estarán supeditadas excesivamente a la función que hayan de desempeñar, ya sea como consecuencia de la actividad deportiva que se ejerza, por motivos de seguridad de las instalaciones, etc.

3.7.4.9. Salientes y vuelos.

Sobre la línea de edificación sólo se permiten vuelos abiertos de 1,50 m máximo.

3.7.4.10. Condiciones de uso.

Uso exclusivo: Deportivo en todas sus categorías.

Uso complementario: Espacios libres.

3.7.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.

En lo no previsto en este artículo serán aplicables las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a lo que las presentes ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones y conceptos.

3.7.5.1. Delimitación.

Esta zona es la delimitada por las parcelas identificadas como S (Equipamiento Social) y C (Equipamiento Comercial) en el plano de proyecto P-1.

3.7.5.2. Carácter.

Tanto la zona comercial C (Equipamiento Comercial), como la social La ocupación máxima de parcela será la resultante de la aplicación de retranqueo, siendo el proyecto de obras el que defina y justifique la alineación.

(Equipamiento Social) tienen carácter público.

3.7.5.3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será la resultante de la aplicación de retranqueos.

3.7.5.4. Edificabilidad.

Social con una edificabilidad de: 2.448,42 m²c.

Comercial con una edificabilidad de: 2.448,42 m²c.

3.7.5.5. Retranqueos. Separación a linderos.

La separación a linderos públicos y privados será de 5,00 m.

3.7.5.6. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de 10 m hasta la cara superior del forjado de cubierta.

En cualquier caso, con el objeto de permitir soluciones arquitectónicas más actuales en el que se haga uso de entreplantas o espacios a doble altura, no se limita el número de plantas, que se deja libre, siempre que se respete la altura máxima de la edificación.

Se excluyen de estas limitaciones las edificaciones singulares a que se hace referencia en el artículo 3.3.6 de las presentes ordenanzas.

3.7.5.7. Sótanos.

Se admite una o varias plantas de sótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad o actividades que se desarrollen en la parcela.

3.7.5.8. Vallas.

- No se permiten.

- Cuando uno de los equipamientos se edifique existe la obligación de delimitar provisionalmente el otro, a base de malla metálica electrosoldada o similar.

3.7.5.9. Salientes y vuelos.

Sobre la línea de edificación sólo se permiten vuelos de 1,50 m máximo.

3.7.5.10. Condiciones de uso. En parcela comercial:

Uso determinado: Comercial en 1.ª y 2.ª categoría.

Uso complementario: Oficinas en todas sus categorías.

En parcela social:

Uso determinado: Social en todas sus categorías.

Uso complementario: Oficinas en todas sus categorías.

3.7.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

En lo no previsto en este artículo serán aplicables las Normas Urbanísticas del PGOU de Cártama vigente, a lo que las presentes ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones y conceptos.

3.7.6.1. Delimitación.

Esta zona comprende las parcelas identificadas como ZV1, ZV2, ZV3, ZV4, ZV5, ZV6 y ZV-7 en el plano de Proyecto P-1.

3.7.6.2. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.7.6.3. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, kioscos con una ocupación máxima del 1% de la zona. La altura de dichos edificaciones no podrá exceder de 3 metros.

3.7.6.4. Condiciones particulares de uso.

Uso determinado: jardines.

Usos permitidos: complementario y de servicio al uso principal.

3.7.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO Y PROTECCIÓN.

En lo no previsto en este artículo serán aplicables las Normas Urbanísticas del PGOU de Cártama vigente, a lo que las presentes ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones y conceptos.

3.7.7.1. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como «via-rio», en los planos de Proyecto P-1 y P-2.

3.7.7.2. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.7.7.3. Condiciones particulares de uso.

Uso determinado: Viario e infraestructura en todas sus categorías.

Usos permitidos: Usos espacios libres para protección y acondicionamiento del terreno.

ANEXOS

ANEXO 1. SOBRE LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE CARTAMA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA, PARA LA CREACIÓN DE UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DENOMINADO, SECTOR «FAHALA», CÁRTAMA

1. Procedencia de su formulación.

El presente anexo se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 de la Ley 13/2005, el cual establece:

Artículo 29. Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Se añade una nueva disposición adicional octava a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la siguiente redacción:

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA. Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2 de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

El Planeamiento Urbanístico General y el Planeamiento Especial a que hace referencia el artículo 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Constituye el objeto de la Modificación de Elementos, hacer viable la modificación del régimen urbanístico de una Parcela, clasificada por el planeamiento general vigente, como Suelo No Urbanizable, con una superficie neta de 227.557,58 m², CONFORMANDO UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO INDUSTRIAL (QUE COMPRENDE LOS COMPLEMENTARIOS Y DE APOYO AL HOSPITAL COMARCAL), y resolviendo, en todo caso, su enlace con la trama viaria existente Autovía del Guadalquivir A-357 y con las fincas colindantes.

Constituye, además, objeto de la Modificación, el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo que clasifica como Urbanizable, en aras a hacer viable su ejecución, sin necesidad de redactar y aprobar un plan parcial, todo ello en aplicación de las previsiones contenidas en el artículo 10.2.B) de la Ley 7/2002, dando lugar, en consecuencia a la definición de un Suelo Urbanizable Ordenado.

Aparte de lo expuesto en el expediente de modificación, la procedencia de la Modificación de Elementos se justifica en la carencia de suelo destinado a complementar y apoyar al futuro hospital comarcal en el municipio de Cártama.

2. Crecimiento que representa el nuevo sector y nuevas dotaciones y equipamientos básicos de los sistemas generales y espacios públicos.

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), establece en su Base 45.4.d con carácter de Norma (N) lo siguiente:

«(...) 4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes: (...)

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público. (...)

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.»

La ficha de características del sector es la siguiente:

T.M. CÁRTAMA	
EJECUCIÓN	SECTOR «FAHALA»
Tipo de actuación:	Sector de planeamiento
Objeto de actuación:	Cesión y urbanización
Sistema de actuación:	Compensación
Iniciativa de planeamiento:	Privada
Planeamiento o proyecto:	Proyecto de Urbanización
Índice edificabilidad bruto:	0,532 m²t./m²s
Tipos de edificación:	Adosada y/o Aislada
Ordenanza de uso y edificación:	Industrial (comprende el Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal CAH) Excepcionalmente y con el fin de consolidar ésta zona como de apoyo al Hospital Comarcal, podrán situarse usos asistenciales y sanitarios.
Aprovechamiento objetivo:	121.130,78 m²

SUPERFICIES (m²)		RESERVAS (m²)				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
227.557,58		35.798,60		9.793,69		45.592,29
		P.P.	E.D.	P.R. ó P.C.	P.U.	INICIO OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION			2 meses desde la AD	6 meses	2 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES: Se cederá el 10% del Aprovechamiento Medio al Ayuntamiento						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO: Se podrán desarrollar manzanas completas con Estudios de Detalles, manteniendo las alineaciones básicas exteriores y los usos previstos.						
CONDICIONES DE EJECUCION: El plazo de ejecución se establece mediante la delimitación de la única fase, con una duración de 24 meses						

Como puede observarse la dotación de áreas libres y equipamientos es muy superior (21,94%) a la establecida en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento (14%).

3. Disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos para el desarrollo que supone el nuevo sector.

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), establece en su Base 45.4.e) con carácter de Norma (N) lo siguiente:

«(...) 4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes: (...)

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido. (...)

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de Es-
tos.»

El municipio de Cártama, se abastece en cuanto a Energía Eléctrica, de una Subestación gestionada por ENDESA, S.A., de la que parte la línea en Alta con la que Cártama cubre actualmente sus necesidades de abastecimiento eléctrico. Por ello, se conecta la red de la urbanización, a las líneas de MT que llegan al sector.

Sobre la parcela objeto de la Modificación de Elementos existe una tubería de abastecimiento, que pasa próxima a la linde Norte del Sector que nos ocupa.

En cualquier caso y partiendo de la base, según ha quedado expuesto, que los recursos hídricos y energéticos ac-

tuales son adecuados, en cantidad y calidad, y suficientes en exceso para garantizar el abastecimiento a la población actual y a la actuación prevista después de la Modificación de Elementos que se analiza.

No obstante, dadas las características de la actuación –implantación de uso industrial (que comprende los complementarios y de apoyo al Hospital Comarcal)–, se considerará una previsión de 100 litros por puesto de trabajo y día, lo que supone un consumo anual de unos 32.850.000 litros al año, es decir, 1,04 l/segundo.

Igualmente, se tiene el proyecto de la depuradora de aguas residuales, y se está en conversaciones con algunos promotores para la reubicación y financiación de la misma con capacidad para depurar y reutilizar todas las aguas provenientes del actual y nuevo crecimiento de población previsto.

4. Análisis de la adecuación del expediente a los límites del incremento de superficie establecidos en la Disposición Transitoria Cuarta del R.D.L. 2/2008.

La disposición transitoria cuarta del R.D.L. 2/2008 establece lo siguiente:

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Por otra parte, el artículo 24 del citado Real Decreto Legislativo considera bajo el concepto de suelo urbanizado tanto al urbano consolidado como al urbano no consolidado sujeto a reforma o actuaciones de reurbanización.

Del documento del PGOU de adaptación a las determinaciones de la LOUA, se extrae que la superficie de suelo urbano consolidado, es de 2.432.438,34 m², tras la incorporación de los suelos urbanos en el PGOU, Adaptación a la LOUA de la Revisión de las NNSS de Cártama, que fue aprobado definitivamente el 13 de mayo de 2009, por el Pleno del Ayuntamiento.

La superficie neta de sector que se incluye en la Modificación de Elementos, es de 227.557,58 m², lo que supone un incremento del 9,35% de la superficie del suelo urbanizado, menor del 20% regulado, por lo que es admisible.

ANEXO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1. SÍNTESIS.

La ordenación de detalle del Sector «Fahala», de uso Industrial (que comprende los complementarios y de apoyo al Hospital Comarcal), desarrolla y completa las determinaciones de ordenación general del PGOU de adaptación de Cártama, y las propias de la presente Modificación, que incide tanto en la ordenación global, como en la pormenorizada, convirtiendo al Suelo Urbanizable en Ordenado, todo ello como fase previa para encauzar su posterior urbanización y edificación por iniciativa privada.

La superficie total de suelo, afectada por la presente Modificación, es de 227.557,58 m².

El presente Documento no contiene determinación relativa al diseño de las parcelas. Se han previsto, no obstante:

5 manzanas de Uso Industrial (que comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal).

1 manzana de Equipamiento público que contiene las 3 parcelas destinadas a uso deportivo, social y comercial.

7 parcelas de Áreas Libres (Zonas Verdes).

5 parcelas para Sistemas técnicos.

Todo ello sin perjuicio de las futuras parcelaciones que se realicen con posterioridad.

Se establece un aprovechamiento del área de reparto de la edificabilidad lucrativa total de 121.130,78 m²t.

La ordenación propuesta para el Sector, tiene un desarrollo concentrado, como consecuencia de:

la forma del ámbito, el acceso a través de la rotonda y el eje principal de comunicación que lleva hasta la rotonda repartidora, así como el sistema de espacios libres como zona de protección de la carretera, la obligatoriedad de preservar la zona de afección del gasoducto que discurre en sentido E-O, la necesidad de dotar de accesos al Centro Hospitalario y a otros terrenos de las proximidades, que también tienen su acceso desde la Autovía A-357.

Estos son los elementos articuladores de los diferentes espacios y manzanas edificables, así como los referentes espaciales y de uso en la ordenación.

2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

El cuadro de características se adjunta a continuación:

SITUACION	M2SUELO	Nº EDIFICIOS	TIPOLOGIA	INDICE EDIFICAB.	APR. LUCRATIVO
Compatibles y Apoyos al Hospital Comarcal					
Manzana CAH-1	7.680,12 m ²	No se limita	Adosada/Aislada	1,00 m ² t/m ² s	7.680,12 m ² t
Manzana CAH-2	57.939,97 m ²	No se limita	Adosada/Aislada	1,00 m ² t/m ² s	57.939,97 m ² t
Manzana CAH-3	26.993,34 m ²	No se limita	Adosada/Aislada	1,00 m ² t/m ² s	26.993,34 m ² t
Manzana CAH-4	27.021,94 m ²	No se limita	Adosada/Aislada	1,00 m ² t/m ² s	27.021,94 m ² t
Manzana CAH-5	1.495,41 m ²	No se limita	Adosada/Aislada	1,00 m ² t/m ² s	1.495,41 m ² t
TOTAL CAH	121.130,78 m ²				121.130,78 m ² t
Equipamiento					
D-Deportivo (1)	4.896,85 m ²				
S-Social (1)	2.448,42 m ²				
C-Comercial (1)	2.448,42 m ²				
TOTAL EQUIP.	9.793,69 m ²				
Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público					
ZV-1	29.731,81 m ²				
ZV-2	6.066,79 m ²				
ZV-3 (*2)	1.653,45 m ²				
ZV-4 (*2)	1.574,30 m ²				
ZV-5 (*2)	399,42 m ²				
ZV-6 (*2)	340,23 m ²				
ZV-7 (*2)	388,78 m ²				
TOT. Z. VERDES	35.798,60 m ²				
Z. V. (Nota 2) NO COMPUTABLES	4.356,18 m ²				
Sistemas Técnicos					
ST-1	1.057,15 m ²				
ST-2	48,00 m ²				
ST-3	48,00 m ²				
ST-4	48,00 m ²				

SITUACION	M2SUELO	Nº EDIFICIOS	TIPOLOGIA	INDICE EDIFICAB.	APR. LUCRATIVO
ST-5	48,00 m ²				
Total Sist. Técnico	1.249,15 m ²				
Red Viaria					
Red Viaria	55.229,18 m ²				
Toral Red Viaria	55.229,18 m ²				
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	227.557,58 m ²			0,532 m ² t/m ² s	121.130,78 m ² t
Nota 1. Los mínimos de cada uso son: Deportivo: 4.551,15 m ² suelo; Social: 2.272,58 m ² construidos; y Comercial: 2.275,58 m ² construidos. Nota 2. Las Zonas Verdes 3, 4, 5, 6 y 7, no computan por no cumplir el art. 4 del Reglamento de Planeamiento.					

(ANEXO I – FICHA)

3. ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO Y CÁLCULO DEL 10%.

De acuerdo con los criterios de la ordenación global y pormenorizada que se establece en el Documento de Modificación del planeamiento, se han asignado los siguientes aprovechamientos:

* Superficie neta del sector: 227.557,58 m².

* Superficie de parcelas destinadas a uso industrial (que comprende los complementarios y de apoyo al hospital): 121.130,78 m².

* Superficie de parcelas destinadas a equipamiento público: 9.793,69 m².

* Índice de edificabilidad: 0,532 m²t/m²s.

* Aprovechamiento Área Reparto: 121.130,78 m²t.

* 10% Aprovechamiento Medio en m²c: 12.113,07 m²t.

Aprovechamiento ASA: 109.017,70 m²t.

* Índice de edificabilidad en parcelas de ap. Lucrativo: 121.130,78 m²t/121.130,78 m²s. Ie = 1,00 m²t/m²s.

Una vez calculado el 10% del Aprovechamiento Medio de cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Cártama, éste techo se materializará en parcelas, de acuerdo con aquel, en la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación o Documento Sustitutorio por ser propietario único.

ANEXO 3.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

La presente Modificación de Elementos para la Clasificación de un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, contiene la ordenación pormenorizada de dicho Sector.

La redacción del presente documento encuentra su justificación en la necesidad de establecer la ordenación de detalle del Sector «Fahala», tal como se indica en el artículo 10.2.B) de la Ley 7/2002, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 13.2, en aplicación analógica:

- Se asignan usos pormenorizados y delimitan zonas de ordenación urbanística.

- Se señalan reservas de terrenos para parques y jardines públicos y zonas de equipamiento comunitario, así como las reservas de aparcamientos.

- Se trazan y se marcan las características de la red viaria local, así como su enlace con el sistema general de comunicaciones, marcando alineaciones y rasantes.

- Se trazan y se marcan las características de las infraestructuras básicas, así como su enlace con las redes existentes.

- Se evalúan económicamente los gastos de la implantación de servicios.

- Se confecciona un plan de etapas de las obras de urbanización y de las dotaciones.

- Se incluyen los planos de información y proyecto necesarios.

2. PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los datos de los terrenos (polígono, parcela y referencia catastral) y los datos de los titulares registrales y catastrales, cuya situación puede cotejarse en el plano núm. I-3

«Estructura de la propiedad y plano catastral», sujetos a la actuación propuesta pertenecen a un propietario único:

Ref. catastral, Polígono y Parcela	Finca Registral	Prop. Catastral (Nombre, DNI, domicilio)	Prop. Registral (Nombre, DNI, domicilio)
29038A027000540000KX. Polígono 27. Parcela 54	1734	D.FRANCISCO FLORES RAMOS C/Cuarteles, núm. 2, Entreplt., of. B. 29.002.-MÁLAGA. DNI: 25.006.594-M	D.FRANCISCO FLORES RAMOS C/Cuarteles, núm. 2, Entreplt., of. B. 29.002.-MÁLAGA. DNI: 25.006.594-M
29038A027000470000KO. Polígono 27. Parcela 47	1734	D.FRANCISCO FLORES RAMOS C/Cuarteles, núm. 2, Entreplt., of. B. 29.002.-MÁLAGA. DNI: 25.006.594-M	D.FRANCISCO FLORES RAMOS C/Cuarteles, núm. 2, Entreplt., of. B. 29.002.-MÁLAGA. DNI: 25.006.594-M

Ver plano núm. I-3 «Estructura de la Propiedad y Plano Catastral»:

Ahora bien, mediante escrituras de venta o contratos de compraventa, la estructura de la propiedad se configura tal como sigue en el cuadro anexo, lo cual puede comprobarse en el plano núm. I-3 «Estructura de la propiedad y plano catastral»:

FINCA	PROPIEDAD	SUPERFICIE	% participación
Única	Don Francisco Flores Ramos	227.557,58 m ²	100,00

3. MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

En el documento correspondiente al Plan de Etapas, así como en el Plano P-11 se expresa claramente la delimitación de una única Unidad de Ejecución. El sistema de actuación es único para la totalidad del Sector. Se ha optado por el Sistema de Compensación.

El diseño de la urbanización, es homogéneo para todo el Sector.

4. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

Los compromisos entre el Urbanizador y el Ayuntamiento se traducen en:

a) El Urbanizador incluirá en sus contratos de venta de parcelas la subrogación en las obligaciones establecidas por el presente documento por parte de los futuros propietarios de los solares.

b) Se procederá a la cesión de los terrenos para dotaciones y espacios libres según criterios que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Reglamento de Planeamiento –con carácter supletorio y en todo aquello que no contradiga al Texto legal. Los elementos cedidos habrán de encontrarse en perfectas condiciones, y desde el momento de la eficacia de la cesión, su conservación correrá a cargo de dicha Corporación.

Los compromisos entre el urbanizador y los futuros propietarios de solares se esquematizan en:

a). Obligaciones de los futuros propietarios de solares. Todos los propietarios de solares o parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución, formarán parte obligatoria de la Entidad Urbanística Colaboradora, quedando por tanto, sujetos al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Ordenanzas y en los Estatutos por los que se regirá la Comunidad, debiendo cada propietario aportar a ellas las cantidades que le correspondan, en tiempo y forma, de acuerdo con las cuotas que se le asignen, para, de esta manera, sufragar los gastos comunes, principalmente los destinados a la conservación de aquellos servicios o elementos de los cuales se haga cargo la Entidad Urbanística Colaboradora.

b). Obligaciones del Urbanizador. Además de las obligaciones que se derivan del presente Documento, el Urbanizador, mientras sea propietario de parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución, formará parte obligatoriamente de la Comunidad de Propietarios, contribuyendo con la aportación de las cantidades que le correspondan, con arreglo a sus cuotas, al pago de los gastos comunes. El Urbanizador estará obligado al estricto cumplimiento de los contratos de compraventa celebrados con los compradores de parcelas o edificaciones.

Conservación de la urbanización.

La Urbanización se entregará al Excmo. Ayuntamiento de Cártama, y si es aceptada por éste, la conservación correrá con cargo a la Entidad Urbanística Colaboradora. El Urbanizador tendrá la obligación de conservarla en perfectas condiciones para que la recepción sea viable, hasta tanto sea cedida definitivamente a la Entidad Urbanística Colaboradora.

No obstante lo anterior, prevalecerá, en caso de contradicción, lo regulado en los artículos 153 y 154 de la LOUA.

5. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

Las obras de urbanización se ejecutarán en un máximo de dos años, computados a partir de la aprobación del proyecto de urbanización.

En primer lugar se procederá a las conexiones de la red de abastecimiento, (sin perjuicio de intentar captación de agua), estación de bombeo y construcción del depósito. En segundo lugar, se ejecutarán los accesos y salidas, así como las obras de dotación de infraestructuras que le correspondan. Una vez se hayan ejecutado las obras o estén a punto de finalizar, se procederá a la plantación de las especies arbóreas.

6. GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS.

De acuerdo con lo establecido en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es necesario garantizar el cumplimiento de los compromisos contraídos por el promotor, y dado que el coste de la Urbanización se eleva a 8.043.445,17 €, se presentará un aval bancario del 7% previsto por la Ley 7/2002, citada anteriormente, por un importe de 563.041,16 €.

7. MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR.

Los medios económicos con que cuenta el promotor, son los recursos propios, su solvencia bancaria y la garantía de la propiedad de la finca, las perspectivas de venta de parcelas y las fuentes de financiación, que son las previstas por la Legislación Vigente. No obstante, se presenta documentación complementaria para dar cumplimiento a dicho punto.

Málaga, 29 de febrero de 2012.- El Delegado, P.V. (Decreto 21/1985, de 5.2), La Secretaria General, Yolanda Agudo Pérez.

T.M. CÁRTAMA						
EJECUCIÓN		SECTOR "FAHALA"				
Tipo de actuación:		Sector de planeamiento				
Objeto de actuación:		Cesión y urbanización				
Sistema de actuación:		Compensación				
Iniciativa de planeamiento:		Privada				
Planeamiento o proyecto:		Proyecto de Urbanización				
Índice edificabilidad bruto:		0,532 m ² t./m ² s				
Tipos de edificación:		Adosada y/o Aislada				
Ordenanza de uso y edificación:		Industrial (comprende los Complementarios y de Apoyo al Hospital Comarcal CAH) Excepcionalmente y con el fin de consolidar ésta zona como de apoyo al Hospital Comarcal, podrán situarse usos asistenciales y sanitarios.				
Aprovechamiento objetivo:		121.130,78 m ²				
SUPERFICIES (m ²)		RESERVAS (m ²)				
		A. LIBRES	EQUIPAMIENTO		TOTAL	
227.557,58		35.798,60	9.793,69		45.592,29	
		P.P.	E.D.	P.R. ó P.C.	P.U.	INICIO OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION			2 meses desde la AD	6 meses	2 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES:						
Se cederá el 10% del Aprovechamiento Medio al Ayuntamiento						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO:						
Se podrán desarrollar manzanas completas con Estudios de Detalles, manteniendo las alineaciones exteriores y los usos previstos						
CONDICIONES DE EJECUCION:						
El plazo de ejecución se establece mediante la delimitación de la única fase, con una duración de 24 meses						

