

Memoria

MODIFICACIÓN DE LAS N.N.S.S. DE LA GUARDIA.

**CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE
EN URBANIZABLE (USO INDUSTRIAL).**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA GUARDIA.

SITUACIÓN: LA GUARDIA (JAÉN).

JUNTA DE ALCALDIA
COMISIONADO EN JEFE
COMISIONADO EN JEFE
Bo. COMPROBADO Y URBANIZADO
Diligencia Para hacer constar que el
presente expediente ha
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

MEMORIA GENERAL

SERVICIOS TÉCNICOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO.

ARQUITECTO MUNICIPAL:

D. ARTURO VARGAS-MACHUCA CABALLERO.

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

Se realiza el presente trabajo por encargo del Excmo. Ayuntamiento de La Guardia.

1.2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO.

Se trata de redactar el Proyecto de "MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO", vigentes en el término municipal de La Guardia.

La modificación consiste en el cambio de calificación de suelo, actualmente es suelo No Urbanizable, en suelo urbanizable-Uso industrial.

El contenido de la presente modificación lo constituyen:

- DOCUMENTO N° 1.- Memoria general.
- DOCUMENTO N° 2.- Planos.

1.3. TRAMITACIÓN Y LEGALIDAD.

La posibilidad de la modificación de las Normas Subsidiarias, aparece recogida en su artículo 8 y 9, en los que se dice:

"En los restantes supuestos y, en general, cuando ello sea voluntad corporativa, de oficio o a instancias de parte, podrán modificarse alguno o algunos de los elementos de las N.N.S.S., guardando las formalidades exigidas legalmente para su formulación" (art. 8).

"Artículo 9. CAUSAS DE LA MODIFICACIÓN".

9.1. Se considerarán modificaciones, aquellas alteraciones que no incidan sustancialmente en la ordenación, aún en los supuestos que éstas sean obligadas o vengán impuestas conforme al artículo 7 precedente.

9.2. También tendrá la consideración de modificación la alteración de las NSM, aunque la misma lleve consigo cambios aislados de la calificación del suelo.

9.3. Igualmente procederá la modificación puntual de estas Normas cuando, en suelo no urbanizable, se aprecien circunstancias no previstas que aconsejen la previsión de nuevas áreas aptas para la urbanización y estén justificadas las conexiones con las redes fundamentales de urbanización y se resuelven adecuadamente las dotaciones de servicios y equipamiento a través del correspondiente Plan Parcial, que se

tramitará simultáneamente con la modificación que amplíe el suelo destinado a nuevas áreas aptas para la urbanización".

La tramitación de la modificación de las Normas Subsidiarias, se realizará en base al art. 161 del Reglamento de Planeamiento, en el que se dice en su apartado 1º "Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación".

La presente modificación puntual se justifica al amparo del artículo 128 del T.R.L.S. de 1.992 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Estará sujeto en todo momento al T.R.L.S. de 1.992 y sus reglamentos (Ley aplicable en la Comunidad Autónoma Andaluza como derecho propio en virtud del artículo de la Ley 1/97 de 18 de Junio) en todo lo concerniente a documentación, tramitación, información pública, etc.

1.4. ZONAS EN LAS QUE SE ACTÚA.

1.4.1. DATOS DE LOS TERRENOS.

Los terrenos sobre los que se propone la modificación son dos, divididos por la carretera que une Jaén con La Guardia por el Jontoya, la denominación del paraje es "Los Cascajales". Son de propiedad municipal.

1.4.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La zona de Los Cascajales está situada al Noroeste de la población de La Guardia, a ambos márgenes de la carretera La Guardia-Jaén JV-2223. Que servirá de infraestructura de acceso y comunicación con el pueblo.

1.4.3. SUPERFICIE.

Una de las parcelas de forma triangular con una superficie de 50.000 m². aproximadamente, en la margen izquierda en el sentido de Jaén-La Guardia, la llamaremos parcela A y la otra con una superficie total de 71.759 m². aproximadamente, de forma rectangular y situada en la margen derecha en el mismo sentido, la llamaremos parcela B.

1.4.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICA Y TOPOGRAFÍA.

La característica física más reseñable es el acusado carácter lineal de su configuración formal.

SECRETARÍA DE LA D.P.O.J.
EL SECRETARIO DE LA D.P.O.J.

La topografía no es muy accidentada, existiendo unas diferencias de cota, transversalmente, variables ya que en algunas zonas el terreno esta a la misma cota que la calzada existente y en otras tiene pendientes suaves tanto en un sentido ascendente, como en otras que la tiene descendente. Siendo por tanto fácilmente edificable.

La sección longitudinal (paralela a la calzada) es de aproximadamente de un 10%.

1.4.5. SERVIDUMBRES.

No se conocen.

1.4.6. CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS.

El terreno posee una constitución de suelos de tierra vegetal sobre capas de piedra caliza de fácil descomposición, por una parte, en la parcela B y el resto compuesto por gravas y zahorras, utilizada como cantera.

En la parcela A, el terreno está compuesto por gravas y zahorras y también ha sido utilizado como cantera.

Parcelas de propiedad municipal.

La situación de los terrenos, el emplazamiento, así como su estado actual se encuentra detallados en los planos que se acompañan en el presente proyecto.

1.5. REFERENCIAS AL TRAZADO VIARIO EXISTENTE.

1.5.1. RED VIARIA EXISTENTE.

Las dos parcelas están a ambos márgenes de la carretera La Guardia-Jaén JV-2223 a Mancha Real.

También tiene próximo a su emplazamiento el nudo de comunicación con la Autovía y hay estudios para poder conectar esta zona industrial con el citado enlace, por lo que actualmente es camino de servicio de la Autovía.

1.5.2. RELACIÓN CON EL ENTORNO.

Los terrenos están en una zona preeminentemente agrícola, con plantación de olivos y destacan ambas por su aprovechamiento como cantera para extracción de gravas y zahorras, que fueron utilizadas en la construcción de la Autovía.

1.6. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

En la redacción del presente Proyecto se tendrán en cuenta las consideraciones generales y las Ordenanzas de Edificación de las Normas Subsidiarias vigentes en La Guardia.

Así mismo en lo que respecta a la redacción de esta Ampliación de las N.N.S.S., son de aplicación las siguientes disposiciones:

- Ley 8/90 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.
- Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de Junio. Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 2.159/78 de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 3.288/78.

La idea de proyectar este cambio de calificación de suelo es para cubrir, las necesidades de construcciones de uso industrial que tal y como se indica en el apartado 5 de la Memoria Justificativa de las N.N.S.S., no se recogía ningún terreno destinado a este fin por considerar que la población no presenta expectativas a tal uso. Extremo que en la actualidad no se da.

Las dos zonas tienen facilidad para ser dotadas de los servicios mínimos imprescindibles, para ser calificados como solares.

1.6.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Guardia posee unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 7 de Abril de 1.989. (Publicado en el B.O.P. de 5 de Mayo de 1.989).

Han sido redactadas por el siguiente equipo:

- Don Manuel Escudero Piedra. Ingeniero de Caminos.
- Don Anselmo López Moreno. Ingeniero Industrial.
- Don Salvador Martín de Molina. Asesor Jurídico.

1.6.2. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.

No se tuvo en cuenta al delimitar el suelo urbano el reservar algún polígono para Uso Industrial, por lo que no se puede hablar de parámetros seguidos y es por lo que se propone calificar las dos parcelas de propiedad municipal.

1.6.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La zona denominada LOS CASCALES se clasifica como zona INDUSTRIAL siéndole de aplicación lo que se indica en el art. 77 "Uso de Industria" de las N.N.S.S. de La Guardia.

1.6.4. USOS DEL SUELO URBANO.

Los usos prioritarios del Suelo de las áreas de ampliación propuestas son:

LOS CASCALES: Industria.

1.7. PROGRAMA DE NECESIDADES.

Con la propuesta realizada se libera una porción de suelo que cubre la demanda de la ciudad, al mismo tiempo que se cubren las necesidades aparecidas con posterioridad a la aprobación de las N.N.S.S., compensando la falta de desarrollo de las propias Normas.

1.8. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se ha procurado con la solución adoptada dar solución a un problema planteado, que no fue resuelto al redactar las N.N.S.S. vigentes, como era la previsión de suelo industrial. En la actualidad la demanda ha ido en aumento por las necesidades de los propios habitantes de La Guardia, como de los de fuera. El Ayuntamiento ha considerado como una ocasión única, de crecer económicamente, posibilitando la creación de puestos de trabajo, con lo cual el beneficio para el Municipio es grande, y se cumple con la función social que tiene encomendada.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DINÁMICA POBLACIONAL.

En la redacción de las N.N.S.S. se hacía un análisis de la población que pese a los años transcurridos puede aplicarse al momento actual por lo que no nos extendemos más en este apartado.

2.2. EDIFICACIÓN.

Las edificaciones previstas consistirán en Naves industriales con las condiciones que se indicarán más adelante.

La edificación en cuanto a Naves que se prevé en la zona LOS CASCAJALES serán de superficie variable entre 400 m². y 2.000 m².; teniendo un ancho variable que oscilará entre 12'5 mts. y 25 mts. de fachada y 40 mts. de fondo.

2.3. DINÁMICA DE CRECIMIENTO.

Al estar fuera del casco urbano no se presupone ningún condicionante de interrelación con el casco urbano. Por las características es más apropiado el que esté alejado del casco, retirándose de zonas de un valor histórico-artístico, donde la influencia visual sería contraproducente

2.4. SERVICIOS URBANOS.

Desde la redacción de las N.N.S.S. se ha mejorado en la dotación de servicios urbanos a la localidad.

Red viaria: El trazado viario establecerá las categorías de calles necesarias, ajustándose a los esquemas y directrices especificadas en las N.N.S.S. vigentes. Será preceptiva la aplicación del Decreto 72/92 de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Abastecimiento de agua: El abastecimiento de agua en la red municipal, se ha incrementado y por lo tanto el Ayuntamiento garantiza el suministro a las nuevas Zonas Industriales.

Saneamiento: La instalación de saneamiento seguirá las especificaciones descritas en la actual normativa, fundamentalmente en lo referente a trazado, pendientes y velocidad de evacuación. En el final de red se instalará una estación depuradora, que dada la topografía del terreno así como el volumen a depurar, se situará en la zona inferior de la parcela contando con un depósito para recoger las aguas depuradas, reutilizándolas para riego de las zonas comunes.

Energía eléctrica: La existencia de una red de media tensión próxima a la zona permitirá la realización de la acometida con desviación de la red, hasta el centro de transformación, si fuera necesario.

2.5. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

La Guardia se puede considerar que está dotada de los equipamientos comunitarios imprescindibles. En la actualidad se están ejecutando obras que albergarán algunos de estos servicios que en este momento están ubicados en edificaciones provisionales.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. MARCO LEGAL.

Legalmente la ampliación propuesta está comprendida dentro del ámbito de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de La Guardia, así como en las disposiciones contenidas e indicadas en este documento.

3.2. ZONA AMPLIADA.

En los planos adjuntos se detallan las características de la zona a ampliar.

Se trata de ampliar con dos zonas próximas al Núcleo Urbano aprovechando la existencia de un vial que está en uso y que tiene ya 'servicios municipales.' Carretera La Guardia-Jaén JV-2223.

3.3. RELACIÓN E INCIDENCIA SOBRE LAS N.N.S.S. VIGENTES.

Las dos zonas incluidas están situadas en la Zona Noreste del núcleo urbano LOS CASCAJALES.

Los viales son calzadas o bien de circunvalación o bien de acceso y será necesario el ejecutar el encintado, acerado e instalaciones de las que sean necesarias.

Al estar próximas a zonas consolidadas, la dotación de servicios será fácil de resolver. Además de los acerados y encintados ya descritos, los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua son relativamente económicos por su proximidad a las acometidas existentes. En cuanto al saneamiento ambas zonas se resolverán mediante depuradoras.

Podemos decir por tanto que tras las obras de urbanización descritas no exista ningún problema para calificar de solares los terrenos aludidos, tal y como fijan las propias Normas Urbanísticas de las N.N.S.S. y la Ley del Suelo.

3.4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

3.4.1. GENERALIDADES.

Las Ordenanzas de aplicación en las zonas que se amplían, así como en los solares resultantes serán las de carácter general de la N.N.S.S. existentes.

El cumplimiento con las determinaciones de las N.N.S.S. se justifica en base al volumen de edificación, a la ocupación de

suelo con las edificaciones y a la edificabilidad que se permite aplicando las Ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias de La Guardia, en la zona de los usos permitidos:

Industrial

3.4.2. TIPOLOGÍA.

Responde a la edificación industrial aislada o adosada.

3.4.3. CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el industrial.

Serán usos compatibles los almacenes y las oficinas, siempre que sean propias de la industria ó almacén y su superficie construida no supere el veinte por ciento (20%) de la superficie edificable.

3.4.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

3.4.4.1. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal ... 12 mts.
- b) Superficie mínima de parcela 400 m².

3.4.4.2. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

La edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior.

3.4.4.3. Separación a linderos.

No se establece retranqueo a los linderos, aunque si se produce será como mínimo de dos metros (2 mts.).

3.4.4.4. Ocupación de la parcela.

Se podrá ocupar sobre ó bajo rasante, el cien por cien de la parcela (100%).

3.4.4.5. Altura de la edificación.

Se medirá según los dos conceptos siguientes, n° de plantas y altura en metros al punto más alto. Los límites máximos son:

- N° de plantas: 2.
- Altura en metros: 8'50 mts.

La altura libre mínima en cualquier planta sobre ó bajo rasante será de dos con cincuenta metros (2'50 mts.).

3.4.4.6. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en uno con diez metros cuadrados (1'10 m2.) construido por metro cuadrado de parcela.

3.4.4.7. Condiciones de seguridad frente al fuego.

Las edificaciones deberán cumplir la Normativa en vigor CPI.

En edificaciones entre medianerías el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente al fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

En construcciones adosadas a uno de los linderos laterales y separada de los restantes, será preceptivo reservar en la franja del retranqueo un paso pavimentado y libre de obstáculos de ancho igual ó superior a cuatro metros (4 mts.). Deberá estar conectado dicho callejón con la vía pública que tendrá una embocadura libre de tres con cincuenta metros (3'50 mts.).

3.4.5. DISPOSICIONES REFERENTES A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Esquema de Servicios Urbanísticos:

a) Abastecimiento de agua

El abastecimiento se realizará desde las tomas que existen al principio de los viales fijándose un diámetro mínimo de 63 mm. pudiendo ser de PVC sanitario. La velocidad del agua estará comprendida entre 0.5 y 1.5 m/sg. que se tendrá que tener en cuenta a la hora de hacer los cálculos correspondientes.

b) Red de riegos e hidrantes

Se proyectará con la de abastecimiento de agua, siendo las tomas mediante bocas aprobadas por la Normativa vigente.

c) Red de alcantarillado

Se prevé un alcantarillado de tipo unitario conectándose a las depuradoras necesarias. Se proyectan de P.V.C. o de hormigón centrifugado, teniendo aquellas el sello de calidad de cumplimiento de Normativa.

d) Energía eléctrica

Serán abastecidas desde transformadores o tomas próximas a las zonas con líneas de media tensión subterránea de 15/20 Kv.

y las futuras de baja tensión igualmente subterráneas de 380/220 Voltios.

Los conductores de las líneas serán las que se marquen en el proyecto técnico correspondiente.

e) Alumbrado público

Tendrá un mínimo de 7 Lux y una uniformidad superior a 0.2. La red de distribución será subterránea y las luminarias irán sobre báculos.

Las lámparas de las luminarias serán de sodio de alta presión.

3.4.6. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES.

Según el ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, en suelo industrial como mínimo:

Art. 3. Sistema de espacios libres de dominio y uso público
JARDINES - 10% del total del polígono.

Art. 6. Servicios de interés público y social - 4%.

- Parque deportivo 2%.
- Equip. comercial 1%.
- Equip. social 1%.

Art. 7. Aparcamientos - 1 por cada 100 m2. de edificación.

3.4.7. CESIONES.

Las indicadas en la Legislación vigente.

Con todo lo expuesto en esta Memoria y en los Planos que se acompañan, considero que quedan suficientemente descritos los trabajos a realizar con este Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de La Guardia, así como la justificación de su conveniencia.

La Guardia, Septiembre de 1999
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



[Handwritten signature]

Fdo. *[Handwritten name]* Vargas-Machuca Caballero.

[Faint handwritten notes and a signature]

ANEXO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE LA GUARDIA.
ZONA DE LOS CASCAJALES

ORDENANZAS USO INDUSTRIA

Art.-77.1.

Definición.- A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en esta definición los almacenes de primeras materias que requieran para su uso transformaciones ulteriores, los productos semifabricados y acabados, y aquellos locales anejos dedicados a la exposición y guarda de maquinaria.

Art.-77.2.

Categorías.- Se establecen cuatro categorías para industrias y almacenes, a saber:

- Categoría I.- Talleres artesanales y actividades de servicios.

Comprenden aquellas edificaciones que cumplen los siguientes requisitos:

- Superficie menor de 500 m² construidos.

- Potencia máxima instalada: 15 Kw.

- Ruidos y vibraciones máximos: 35 db A (decibelios escala A, medidos a un metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan) y 5 pa

- Categoría II.- Industrias ligeras, pequeñas y servicios.

- Superficie menor de 1.000 m² construidos.

- Potencia instalada superior a 30 Kw.

- Ruidos máximos: 45 db A (decibelios escala A, medidos a un metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan).

- Categoría III.- Industrias ligera y media.

- Superficie superior a 500 m² construidos.

- Potencia instalada superior a 30 Kw.

- Ruidos máximos: 45 db A (decibelios escala A, medidos a un metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan).

- Categoría IV.- Industrias pesada.

- Superficie superior a 1.000 m² construidos.

- Potencia instalada: sin limitación.

- Ruidos máximos: 55 db A (decibelios escala A, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela que se considere).



Art.-78.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Espacios comunes.- Serán considerados como espacios comunes los siguientes:

- a) Zonas verdes de uso público.
- b) Centros comunales, que correspondan a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural, considerados de uso público.
- c) Red viaria.- En la que se incluyen los espacios dedicados a aparcamientos, situados a los lados de las calzadas, fuera de los cerramientos de las parcelas, y los espacios establecidos dentro del polígono para tal.

Art.-78.2. ESPACIOS LIBRES.

Son aquellos espacios obtenidos a causa de los retranqueos los cuales podrán destinarse a aparcamientos y/o zonas verdes, quedando su mantenimiento y cuidado a cargo de la empresa beneficiaria, y velando la Administración del polígono por el cumplimiento de esta Ordenanza.

Art.-78.3. SÓTANOS.

Se consideran dentro de este concepto los volúmenes que no presenten fachada alguna al exterior, y cuya cota a nivel de suelo esté a 2 metros o más por debajo de la cota del terreno natural adyacente.

Art.-78.4. SEMISÓTANOS.

Aquellos volúmenes que, aún teniendo la cota de suelo a 1 metro o más por debajo de la cota del terreno natural adyacente, presenta al menos un frontal al exterior, cuya altura en cualquier punto no supere 1,5 m, pudiendo recibir a través de éste iluminación y ventilación natural.

Art.-78.5. CONSTRUCCIONES ACCESORIAS.

Son todas aquellas construcciones que necesita una industria para su adecuado funcionamiento, tales como almacenes, depósitos elevados, torres de refrigeración, viviendas, etc.



Art.-78.6. BLOQUE REPRESENTATIVO.

Son aquellas construcciones destinadas a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y, en general, todas las que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Art.-78.7. ALINEACIÓN Y RASANTE.

Es la línea determinada por la intersección del plano de vía pública con el plano vertical del límite de la parcela establecido en el Plan Parcial del Polígono.

Art.-78.8. FACHADA DE UN EDIFICIO.

Es el plano perpendicular al terreno sobre la línea de fachada.

Art.-78.9. LÍNEA DE FACHADA.

Es la intersección del plano de fachada con el terreno, sólo rebasables con los salientes o vuelos autorizados.

Art.-78.10. RETRANQUEO.

Faja de terreno comprendida entre la línea de fachada y la alineación o rasante oficial.

Art.-78.11. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Es la distancia, en vertical, que existe desde la rasante del terreno hasta el plano superior de coronación de pilares.

Art.-78.12. EDIFICABILIDAD.

Es la medida de la edificación permitida. Se mide en m². de edificación sobre m². de parcela.

Art.-78.13. SUPERFICIE OCUPADA.

Es la superficie determinada por las líneas de fachadas del edificio en proyección horizontal.

Art.-78.14. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA.

Es el producto entre la edificabilidad máxima por la superficie total de la parcela.

Art.-78.15. USOS.

Se permite el uso de garajes y el uso comercial, con las restricciones impuestas en estas Ordenanzas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas y de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial, y unido a la industria establecida.

Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos y los espectáculos públicos con fines lucrativos.

EL SECRETARIO DE LA CIUDAD.



Art.-78.16. TENDIDOS ELÉCTRICOS.

Queda prohibida la instalación de líneas aéreas por encima de las zonas edificables. Se utilizarán las zonas de retranqueo para la conducción subterránea de las mismas, ejecutándose de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

Art.-78.17. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

El polígono, en general, se protegerá con una red de hidrantes de forma que exista un mínimo de uno por cada 1.000 m². de parcela. La red de hidrantes se ejecutará con este criterio, siendo conveniente su ejecución en una sola fase. La instalación de la red de hidrantes será abonada por los propietarios de las parcelas proporcionalmente a la superficie poseída.

Cada industria deberá proteger su edificación e instalaciones de la forma exigida por los Reglamentos vigentes.

Art.-78.18. AGUAS RESIDUALES.

Todas las actividades que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la Tabla I (Tabla de los parámetros característicos que se deben considerar, como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido) del anexo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de Abril). Toda actividad que supere estos índices contará con un sistema de depuración propio.

En cualquier caso será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, para la eliminación de los vertidos.

Art.-78.19. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Será debidamente justificado, por las industrias establecidas, el cumplimiento de las disposiciones legales actualmente en vigor, en especial el Decreto 1496/86, Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía, así como las demás disposiciones complementarias.

Art.-78.20. ACTIVIDADES MOLESTAS.

Los usuarios de las industrias deberán atenerse a las normas establecidas en lo dispuesto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y demás disposiciones complementarias.

Art.-78.21. ORDENANZA FINAL.

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas podrá ajustarse por el Ayuntamiento a las necesidades de cada caso concreto, si las circunstancias especiales así lo demandasen.



OTRAS CONSIDERACIONES – SEGÚN PROPUESTA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, DELEGACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN.

1. La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema de separación.
2. El Plan parcial recogerá de manera especial:
 - 2.1. Unas Ordenanzas de alcance paisajístico donde se establezcan tipologías constructivas y materiales más idóneos en la construcción de las distintas industrias, teniendo en cuenta la importante incidencia visual de la zona a clasificar.
 - 2.2. Establecerá de forma clara la ubicación, justificará el método de depuración.
 - 2.3. Considerará una redistribución de las zonas comunes en el área paralela a la carretera.
3. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirán que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico - administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).
4. En el contenido de los Proyectos de Urbanización se incluirá un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación, que abarque entre otros los siguientes aspectos:
 - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Vertederos o escombreras de nueva creación.
 - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
 - Accesos y vías abiertas para la obra.
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
 - b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:
 - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
 - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
 - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.



5. Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentación y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos, procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.
6. Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización, deberán ser trasladados a vertederos autorizados, o reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

De optarse por la segunda propuesta, deberá consultarse previamente con esta Delegación Provincial.

De no existir el vertedero municipal de inertes autorizado, se deberá someter al procedimiento de Impacto Ambiental, realizándose un Estudio de Impacto conforme a la Ley 7/94 y su Reglamento.

7. Deberá garantizarse el abastecimiento de agua potable para las necesidades de las actividades previstas en el nuevo suelo urbano, sin detrimento para los abastecimientos ya establecidos ni sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los proyectos de urbanización. Se harán con la red municipal.
8. La red de saneamiento del nuevo suelo urbano deberá recoger todos los vertidos líquidos empleando para ello materiales cuya calidad garantice que no haya fugas. No se permitirá el uso de fosas sépticas. Se hará con estaciones depuradoras homologadas



La Guardia, Febrero de 2002
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo.: Arturo Vargas - Machuca Caballero

EL SECRETARIO DE LA OFICINA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.N.S.S. ZONA "LOS CASCAJALES".
LA GUARDIA. JAÉN.**

b). CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS CON LAS EXISTENTES.

1.- RED DE AGUA POTABLE. NN.SS. art. 56.4. y 56.5. anters. y sgs.

La conexión se hará a la red municipal existente en la actualidad en el casco urbano. No obstante hay un proyecto aprobado, dentro del Plan Provincial de Obras y Servicios, promovido por el Ayuntamiento, que está pendiente de ejecutar, que contempla el abastecimiento a los dos polígonos industriales, como prolongación y ampliación de la red municipal. Las secciones y dimensionamiento de la red se ha ejecutado teniendo en cuenta las características de los citados polígonos y de otras necesidades.

2.- RED DE SANEAMIENTO. NN.SS. art. 57.10 y anters. y sgs.

Ya se indicaba que no existe en las proximidades, ni en proyecto red de saneamiento municipal, por lo que se tendrá que ejecutar mediante estaciones depuradoras. Teniendo en cuenta lo manifestado por la Consejería de Medio Ambiente.

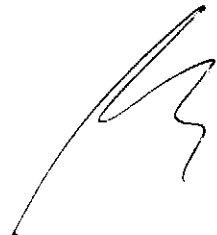
3.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. NN.SS. art. 58.1 y sgs.

Existe un proyecto dentro del Plan Provincial de Obras y Servicios, promovido por el Ayuntamiento, que está pendiente de ejecutar, que conectará en una línea de alta tensión de Sevillana que transcurre en los linderos de unos de los polígonos y que está a la espera que la citada compañía indique desde que punto ha de hacerse la conexión. Se hará desde sendos centros de transformación.

4.- RED VIARIA. NN.SS. art.59.1 y sgs. 60.1 y sgs.

El dimensionamiento de las calles, de los dos polígonos, se hará según se indica en las Normas Subsidiarias vigentes, orientativamente se tendrá en cuenta que los anchos estarán comprendidos entre los 8 y 18 mts. En la modificación puntual se reflejan los esquemas simplemente. La conexión entre ambos polígonos industriales y entre estos y el Casco Urbano se hace a través de la Carretera La Guardia-Jaén, JV-2223, extremo que ha informado favorablemente la Diputación Provincial, de la que depende dicha carretera.

Las características, dimensionamiento y otros detalles se tendrán que ver recogidos y reflejados en el Plan Parcial y lógicamente en el Proyecto de Urbanización preceptivo.



POLIGONO A	MODIFICACIÓN PUNTUAL
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	50.000
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	1,210
APROVECHAMIENTO TIPO	1,165
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	58.250
Aprovechamiento propietarios	52.425
Aprovechamiento ayuntamiento	5.825
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	60.500
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	2.000
Comercial	500
Cultural	500
Deportivo	1.000
EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTOS	
Comercial	1,8
Cultural	1,5
Deportivo	0,6
SUPERF. EDIFICABLE EQUIPAMIENTOS	2.250
SUPERF. EDIFICABLE PARCELAS	58.250
SUPERFICIE DE PARCELAS	53.072
Superficie edificable ind. Propietarios	52.425
Superficie edificable industrial ayuntamiento	5.825
EDIFICABILIDAD NETA PARCELAS	1,10

POLIGONO B	MODIFICACIÓN PUNTUAL
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	71.759
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,860
APROVECHAMIENTO TIPO	0,815
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	58.484
Aprovechamiento propietarios	52.635
Aprovechamiento ayuntamiento	5.848
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	61.713
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	2.870
Comercial	718
Cultural	718
Deportivo	1.435
EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTOS	
Comercial	1,8
Cultural	1,5
Deportivo	0,6
SUPERF. EDIFICABLE EQUIPAMIENTOS	3.229
SUPERF. EDIFICABLE PARCELAS	58.484
SUPERFICIE DE PARCELAS	53.072
Superficie edificable ind. Propietarios	52.635
Superficie edificable industrial ayuntamiento	5.848
EDIFICABILIDAD NETA PARCELAS	1,10

EL SECCIONARIO DE LA CIUDAD
 EL SECCIONARIO DE LA CIUDAD

La Guardia, Abril de 2.002
 EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Arturo Vargas-Machuca Caballero

Planos
