

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU DE TREBUJENA (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)



PROMOTOR: VIDALUZ SERVICIOS ASISTENCIALES Y RESIDENCIALES, S.L.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

ARQUITECTO: CRISTÓBAL MARTÍNEZ LEIVA

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTÓBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PGOU DE TREBUJENA (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

PROMOTOR: VIDALUZ SERVICIOS ASISTENCIALES Y RESIDENCIALES, S.L.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTÓBAL MARTÍNEZ LEIVA

ARQUITECTO: CRISTÓBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

INDICE

1. FINALIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TREBUJENA

2. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL DOCUMENTO

2.1.- Justificación de la Modificación Puntual que se propone

2.2.- Conveniencia de la Modificación del Planeamiento

3. MEMORIA DE LA PROPUESTA

3.1.- La intervención propuesta

3.2.- Adecuación de la modificación a las reglas establecidas en el artículo 36.2 apartado a) de la LOUA

3.3.- Adecuación a lo exigido en el artículo 45.4.a del POTA

3.4.- Incidencia de la modificación sobre el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa noroeste de Cádiz.

3.5.- Cumplimiento con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y su relación con el Patrimonio Arqueológico.

3.6.- Evaluación Económica, Programa de Desarrollo y Estudio Financiero

3.7.- Justificación del Decreto 293/2009. Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

4. DETERMINACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

4.1.- Sistemas generales asociados

4.2.- Sector 18 – El barrial II

5. IMPLANTACION Y CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS

5.1.- Red Viaria

5.2.- Red de Evacuación de Aguas

5.3.- Red de Suministro de Agua Potable y Riego

5.4.- Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

5.5.- Red de Telefonía y Telecomunicaciones

5.6.- Red de Cable

5.7.- Red de Gas Natural

6. FICHA DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

7. ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL SECTOR 18

8. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

MEMORIA GENERAL

1. FINALIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TREBUJENA.

El presente documento tiene como objeto clasificar como suelo urbanizable ordenado un área aproximada de 3,5 Has de suelo clasificado como suelo no urbanizable de carácter rural en el PGOU de Trebujena.

El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Trebujena fue aprobado con carácter definitivo, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha 13 de noviembre de 2007 y objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, con fecha 10 de diciembre del mismo año.

La clasificación como urbanizable ordenado de los terrenos se establece con la finalidad de generar una parcela Asistencial Privado de dimensiones suficientes para construir un Centro Geriátrico con capacidad para 180 usuarios. La necesidad responde, por tanto, a la inexistencia de una parcela con estas características en los planes parciales desarrollados o por desarrollar delimitados por el actual PGOU.

La presente Modificación Puntual delimita un sector de suelo Urbanizable Ordenado con uso Terciario y Asistencial, conteniendo este documento las determinaciones de carácter estructural y las determinaciones de carácter pormenorizado.

Las determinaciones estructurales definidas en la presente Modificación dan cumplimiento a lo previsto en el art. 10.1.A.d. y 10.2.A.c de la LOUA. En consecuencia se transforma suelo no urbanizable de carácter rural en suelo urbanizable ordenado de acuerdo con lo previsto en el artículo 47.a de la LOUA. (*Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que forman el Sector para los que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, un función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal*).

VISADO
A LOS EFECTOS REQUERIDOS

Se ha optado por una innovación del PGOU como modificación puntual del PGOU de Trebujena, en aplicación del art 37 de la LOUA.

2102110125210

Así mismo, el contenido del presente documento, el procedimiento y las competencias sobre su aprobación se determinan en el art 36 de la LOUA entendiéndose que se modifica la ordenación estructural del PGOU.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

2. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

2.1.- Justificación de la Modificación Puntual que se propone

Se justifica la presente Modificación en la necesidad, aparecida en el municipio, de contar con un suelo asistencial para poder construir un Centro Residencial para personas mayores con capacidad para 180 personas, acogido a la normativa sectorial de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social, para dar respuesta a la demanda de estos servicios del municipio y de los municipios colindantes.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 13 de Noviembre de 2007, y fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz el 10 de Diciembre de 2007. Siendo un Plan General aprobado recientemente, la singularidad del municipio hace que los sectores delimitados sean de tamaño mediano, por lo que las dotaciones de cesión obligatoria establecidas en el art 17 de la LOUA son de escasas dimensiones, y las de dimensiones medias se han destinado a sistemas generales del Municipio.

Cabe indicar que el municipio carece de un centro de estas características para dar servicio a las personas mayores con algún grado de dependencia establecido por la Ley 39/2006 de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a personas en situación de dependencia, publicada en el BOE número 299 de 15 de diciembre de 2006. Esta revisión responde a la necesidad de disponer de un suelo donde poder construir un centro para dar respuesta a esta necesidad, facilitando al promotor de este centro el camino en tan largo proceso.

Se localiza este espacio colindante al núcleo urbano, adosado a las vías de comunicación territorial a fin de facilitar la comunicación con el Hospital de Jerez y con los municipios cercanos que puedan demandar este servicio (Sanlúcar de Barrameda, Jerez, Lebrija, Chipiona, etc.). Los límites del sector (Parcela 1) del plano 4 de la presente modificación, el suelo urbano, la carretera de Jerez (A-2000) y la carretera Sanlúcar de Barrameda – Lebrija (A-471).

Es un crecimiento fundamentado en el art 3.1.a) a fin de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades, y del art 3.1.e) para garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbano.

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
ARQUITECTO: CRISTOBAL MARTINEZ LLOSA

Esta Modificación tiene como objetivo, según el art 9.C) de la LOUA, atender las demandas de usos de interés público de acuerdo con las características del municipio de Trebujena y a las necesidades de la población de Trebujena.

2.2.- Conveniencia de la Modificación del planeamiento.

-Problemática social.

El propio texto constitucional, en sus artículos 49 y 50, se refiere a la atención a personas con discapacidad y personas mayores y a un sistema de servicios sociales promovido por los poderes públicos para el bienestar de los ciudadanos. Si en 1978 los elementos fundamentales de ese modelo de Estado del bienestar se centraban, para todo ciudadano, en la protección sanitaria y de la Seguridad Social, el desarrollo social de nuestro país desde entonces ha venido a situar a un nivel de importancia fundamental a los servicios sociales, desarrollados fundamentalmente por las Comunidades Autónomas, con colaboración especial del tercer sector, como cuarto pilar del sistema de bienestar, para la atención a las situaciones de dependencia.

Para dar respuesta a esta necesidad incipiente y aprovechando que el sector privado está dispuesto a invertir en este edificio se entiende conveniente la modificación puntual del planeamiento general de Trebujena con el objetivo de dotar al municipio de un suelo destinado a este fin.

-Envejecimiento Poblacional.

Según los datos del INE la población sufrirá un envejecimiento a partir del 2008 y se prolongará hasta los años 2020/2030. El padrón del 1996 revela que hay un 15,6% de personas mayores de 65 años, y en los años 2010/2020 superará los 8,8 millones de personas. En nuestra comunidad, Andalucía, aumentará el envejecimiento en mayor porcentaje que en el resto de España y más concretamente en la bahía de Cádiz.

-Demanda de servicios Geriátricos.

DKB estima que el sector residencial mantendrá en los próximos años crecimientos en torno al 6%, con incrementos de oferta de plazas del 4% en el Sector Privado, y alrededor del 10% en las concertadas.

Los grandes grupos consolidarán sus planes de expansión gracias al incremento del concierto con los servicios sociales públicos, mientras los pequeños operadores encontrarán mayores dificultades para la supervivencia, debido a un clima de creciente rivalidad. La clave en el aumento progresivo de la demanda social de servicios de asistencia sociosanitaria a las personas mayores hay que buscarla en factores tanto socio-económicos como culturales, que condicionan el ámbito en el que deben desarrollarse las condiciones

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGULARIZACIÓN

2102110123210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
ARQUITECTO: CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

adecuadas para procurar su bienestar, y que no siempre pueden ser satisfechas de forma asumible por su entorno familiar.

En la actualidad viven en la provincia de Cádiz cerca de 150.000 personas mayores de 64 años, número que se incrementará significativamente en la próxima década. Este grupo de edad representa el 12,60% de la población total (en 10 años se duplicará, se alcanzará más del 20%).

-Incorporación de infraestructuras en suelo no Urbanizable.

Las infraestructuras necesarias para el sector objeto de urbanizar estarán articuladas con las existentes en el suelo urbano consolidado colindante en su orientación Norte.

-Compatibilización con usos colindantes.

El uso principal del sector será el asistencial, el cual ha servido de uso generador del desarrollo del mismo. Los usos colindantes serán los de terciario, compatible con el asistencial y serán aquellos que están recogidos en el PGOU vigente.

-Planeamiento Vigente.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 13 de Noviembre de 2007, y fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz el 10 de Diciembre de 2007.

La revisión es promovida Vidaluz Servicios Asistenciales y Residenciales SL. Y consensuada con el Excelentísimo Ayuntamiento de Trebujena. Propone la delimitación de sector cuyo uso es Asistencial y Terciario, el asistencial será parcela que permita alojar un centro residencial para personas mayores regulado por la Orden de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía, con una edificabilidad aproximada reservada para esta parcela del 50% de la totalidad de la edificabilidad del sector.

3. MEMORIA DE LA PROPUESTA.

3.1.- La intervención propuesta.

La presente Modificación Puntual del PGOU tiene por finalidad clasificar terrenos para localizar un área donde disponer una parcela para la construcción de un centro residencial de personas mayores, completando un sector de uso terciario.

En Trebujena y en los pueblos de la comarca existe un déficit de plazas concertadas para personas mayores con dependencia, siendo esta demanda mayor debido a incremento de la esperanza de vida de los trebujeneros. En la actualidad el municipio carece de suelo adecuado para su localización por lo que resulta necesario incorporar nuevo suelo para resolver esta demanda.

En el municipio existe en la actualidad una escuela de auxiliares de clínica de la cruz roja cuyos alumnos podrían beneficiarse de la construcción de un centro asistencial de este tipo. Así mismo, la construcción de este centro residencial para mayores demandará mano de obra, tanto directa como indirecta, tanto durante su construcción como durante su funcionamiento. El centro que se prevé construir tendrá una capacidad aproximada de 180 usuarios, lo que empleará, según los ratios mínimos establecidos en la orden de 5 de noviembre de 2007, unos 90 empleados de distintas categorías profesionales. Se presenta pues como una oportunidad para el desarrollo económico del municipio, como una de las empresas con mayor incidencia laboral y económica en el municipio.

Dado que por la lógica del crecimiento del municipio se ha delimitado un sector colindante con el casco urbano y limitado por las infraestructuras viarias que vertebran el territorio, ha incluido en el sector a otros suelos, por lo que es necesario dar respuesta a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector. Como los sectores limítrofes son sectores cuyo uso global es el industrial, parece coherente que el uso sea el Terciario ya que el municipio carece de esta catalogación como uso exclusivo.

En el área delimitada se incluye una gasolinera cuyo régimen urbanístico actual es no urbanizable, cualificando este suelo para la actividad mediante un proyecto de actuación. Se pretende con su inclusión incorporar esta actividad al suelo urbano, dotándola de edificabilidad para usos terciarios compatibles.

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGIMEN URBANÍSTICO

2102110/23210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

Esta actuación se desarrolla persiguiendo los siguientes objetivos:

- a. Establecer las condiciones de ordenación que garantice la integración del nuevo sector en la organización urbana.

La finalidad de la Modificación puntual del PGOU es asegurar la localización de la parcela asistencial en una zona urbana, provista de las infraestructuras básicas que garanticen las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, y conectado con los servicios sanitarios de rango superior por las vías territoriales que vertebran el municipio. Las condiciones que se establecen son:

Localización de la parcela asistencial en el punto más alto del sector y volcado a la carretera A-417.

La ubicación del sistema de espacios libres creará un filtro entre la carretera y las edificaciones y a su vez vertebrado con el resto del sector por un vial que recorre toda su longitud de Norte a Sur.

Asignación a la parcela de la estación de servicio un uso terciario compatible con usos como el hostelero, hotelero, oficinas, comercial, etc.

- b. Adecuación de la edificación y urbanización a las condiciones naturales y culturales de los terrenos y el entorno.

Los terrenos objeto de la actuación son terrenos dedicados en la actualidad a la siembra de cebada y girasoles. La topografía del sector se asimila a un pequeño cerro, con desniveles que en la máxima pendiente pueden ser importantes. A pesar de que por su localización no cuenta con características naturales o paisajísticas, deberá mantenerse en lo posible la topografía del sector, adecuando las calles del sector a las máximas pendientes, para minimizar los desmontes y terraplenes en la urbanización del sector.

- c. Desarrollar la red de infraestructuras municipales.

La actuación urbanística contará con las redes de servicios urbanísticos exigidas por la legislación urbanística. En concreto las determinaciones que deberán adoptar las redes de servicios y las infraestructuras de comunicaciones son:

Red de abastecimiento. Se conectará en distintos puntos de la Avda. de Jerez y cerrará malla con las redes ya existentes.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES: CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

- Red de saneamiento. Se conectarán, tanto la de aguas fecales como la de pluviales a la red municipal que discurre por el camino que discurre entre el sector y el casco urbano de Trebujena.
 - Red de abastecimiento Eléctrico. Existe centro de transformación en la parcela de la estación de servicio, por lo que desde su línea de media tensión se prolongará para suministrar al centro o centros de transformación necesarios para abastecer a las parcelas que se delimiten. Para el diseño de la red de energía eléctrica se adoptarán los criterios de conexión exigidos por la empresa suministradora del servicio.
 - Acceso rodado y accesibilidad general de la actuación. La red viaria se conectará con la Avenida de Jerez y con la vía que separa el sector con el casco urbano de Trebujena.
- d. Fijar la cuantía de las reservas dotacionales.

La Modificación Puntual de PGOU no establece como dotación un sistema general adscrito o inscrito, ya que es potestativo del municipio su vinculación o no. Por otro lado, la delimitación de una parcela para la construcción de centro residencial para personas mayores con una capacidad aproximada de 180 usuarios. Sin embargo, se han incluido en el convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios, será obligación por los propietarios la ejecución de los viales colindantes al sector.

Las reservas de los usos dotacionales correspondientes serán establecidas de acuerdo con lo previsto por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento Urbanísticos para sectores de suelo urbanizable (14% de la superficie delimitada en el sector para zonas verdes y dotaciones).

- e. Establecer criterios a la gestión urbanística que asegure la ejecución de la acción urbanizadora.

La Modificación Puntual se limita a las determinaciones de carácter estructural, con usos pormenorizados y ordenación vinculante. Como desarrollo de planeamiento se deberá redactar y aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización el cual dotará al mismo de todas las infraestructuras necesarias. Se establece a efectos del cálculo del aprovechamiento medio del sector, el valor UNO (1) como coeficiente

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

de uso y tipología de la totalidad de los usos lucrativos previstos en el ámbito, ya que así se han definido en el PGOU vigente.

La unidad de ejecución se desarrollará por el sistema de compensación.

3.2.- Adecuación de la modificación a las reglas establecidas en el art 36.2 apartado a) de la LOUA.

La actuación persigue las siguientes acciones en seguimiento de lo previsto en la LOUA:

- Mejora del bienestar de la población.

La finalidad de la actuación es la provisión de nuevo suelo para localizar una parcela asistencial que dará solución a las necesidades de los mayores del municipio. Como ya se ha explicado en apartados anteriores la finalidad de la modificación es cubrir la demanda incipiente de servicios asistenciales para mayores dependientes del municipio y de los municipios cercanos.

- Cumplimiento de los estándares de equipamiento previstos en la LOUA.

Dado que en el sector el uso residencial no se contempla, no se ha dispuesto sistemas generales adscritos o inscritos al sector. El Convenio urbanístico deberá establecer como mínimo las reservas exigidas por la LOUA en su art 17 y el Reglamento de planeamiento para dotaciones locales. En consecuencia la modificación puntual mejora los servicios y dotaciones de carácter estructural.

- Compatibilidad con los usos colindantes.

El uso principal del sector será el asistencial, el cual ha motivado el desarrollo y gestión del sector, sirviendo como motor generador del mismo. Los usos en las parcelas colindantes serán los de terciario, compatible con el asistencial y serán todos aquellos que están recogidos en el PGOU vigente.

- Articulación con las distintas áreas urbanas y usos localizados en el municipio.

Este sector se incorpora a la estructura urbana del municipio a través del eje principal de acceso, la carretera de Jerez, la articulación de las redes viarias y la conexión con las redes de infraestructura del pueblo.

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGlamentación

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

- Coherencia con el modelo territorial vigente.

La propuesta planteada abunda en el modelo territorial propuesto por el Plan de Ordenación Urbanística de Trebujena al mantener el criterio de localizar la zona Asistencial y Terciaria al Sur del municipio, volcándolo a las vías de vertebración territorial del municipio. En consecuencia la presente revisión no supone alteración del modelo territorial previsto en las Normas Vigentes.

- Existencia de infraestructuras y servicios urbanos en el entorno.

Precisamente la continuidad con el área urbana y la presencia de sectores colindantes desarrollados en los terrenos colindantes favorece la presencia de redes de infraestructuras en los viales perimetrales del sector delimitado. Bajo estos Viales se encuentran la totalidad de las redes de urbanización necesarias para el servicio de las nuevas parcelas. Las redes que se prevean en el Proyecto de Urbanización completarán a las existentes, completando anillos de la red de abastecimiento, o ampliando una parte de la conexión de la red de pluviales.

En consecuencia la propuesta mejora el bienestar de la población por los siguientes motivos:

Genera una parcela para la construcción de un centro residencial para personas mayores que asistirá a este colectivo, y se generará empleo.

Crea nuevas dotaciones de sistemas generales de espacios libres.

Completa las redes de infraestructuras del municipio.

Genera un crecimiento compacto con el resto del suelo urbano limitando los costes ambientales y sociales ligados a la edificación dispersa y de baja densidad.

3.3.- Adecuación a lo exigido en el art. 45.4.a. del POTA.

La presente Modificación Puntual con una superficie de 3,2 Ha cumple con las condiciones que establece el POTA en su artículo 45.4.a, que el incremento de Suelo Urbanizable no debe superar el 40 % del suelo urbano. El suelo urbano de Trebujena es de 90,46 Ha, y el urbanizable de 29,25 Ha, por tanto la superficie del 40 % (90,46 Ha) suponen 36,19 Ha, cantidad superior a las 32,45 Ha (29,25 + 3,2) que supondría el suelo urbanizable una vez incorporado el del Sector que desarrolla el presente proyecto.

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

2102110123210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

3.4.- Incidencia de la modificación sobre el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa noroeste de Cádiz.

El documento se redacta teniendo en cuenta la LOTA (Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía) en especial en su Disposición Transitoria 2ª así como las determinaciones de los documentos de planificación territorial que establece la misma, el POTa (Plan de Ordenación Territorial de Andalucía) y el POTCNC (Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste de Cádiz).

La calificación y ordenación del Sector responde a las determinaciones del artículo 38 del POTCNC:

Impacto sobre el modelo de ciudad.

El crecimiento que propone la ampliación del Sector 18 viene a completar la dotación en el municipio de uso asistencial y terciario. Se integra en la trama urbana existente y se dota de unas infraestructuras que pretenden conseguir un modelo de ciudad que contenga unos servicios que garanticen unas mejores condiciones de vida de sus habitantes.

Se aplican unas ordenanzas de edificación equivalentes al resto de la ciudad de forma que las características volumétricas y paisajísticas quedan integradas con las edificaciones existentes en el municipio.

Impacto sobre el medio ambiente.

El sector responde a una correcta ordenación del territorio de acuerdo a sus características y usos del espacio. Se propone una planificación urbana adecuada para evitar los problemas ambientales urbanos. Todo ello se consigue con:

- Accesos comunicados con las vías principales del pueblo.
- Eliminación de los problemas de tráfico en su trama urbana.
- Dotación de viales amplios con zonas peatonales, arbolado y aparcamientos.
- Incorporación de zonas verdes de uso público.
- Construcciones no industriales, no contaminantes, no ruidosas ni molestas.

Gestión ambiental de todos los recursos hídricos y energéticos que hacen que una ciudad sea más sostenible.

Impacto en la ordenación de la movilidad.

La propuesta tiene como objetivo la ordenación de su trama y conexión con la existente para que la movilidad pueda establecerse sin ninguna barrera que pueda ocasionar problemas de integración con la ciudad.

VISADO

A LOS EFECTOS RECLAMACIONES

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

Dotar a las infraestructuras de las características necesarias de recorridos, circulación, aparcamiento, transporte público, etc., que favorezcan la movilidad urbana. Todo ello contribuirá a conseguir unos parámetros bajos de emisión de CO₂ y por tanto una atmósfera menos contaminada.

Impacto de la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios de transporte.

La propuesta hace especial énfasis en las cargas de infraestructuras, especialmente las relacionadas con temas del agua, energía, transporte, saneamiento, carga social percibida, etc., pues esta última puede ser de interés a la hora de establecer relaciones entre el máquetin asistencial y terciario.

Se estima que las capacidades de las infraestructuras son suficientes para el desarrollo del Sector, cumpliendo con unos indicadores que hacen más sostenible la propuesta y que se relacionan a continuación:

- a) Buena capacidad de servicio: cafeterías, restaurantes, plazas de aparcamiento público y privado, centro de salud, centros comerciales y oficinas bancarias.
- b) Infraestructura de alojamiento: plazas asistenciales y plazas hoteleras.
- c) Estructura territorial: usos adecuados a las circulaciones peatonales, zonas verdes, vehículos, aparcamientos, etc.
- d) Recursos e infraestructuras hídricas: dotación total de agua de acuerdo al Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, capacidad suficiente de los depósitos municipales, conexión a red municipal.
- e) Infraestructuras de saneamiento: estación depuradora municipal, capacidad actual insuficiente, dotación de depuración al Sector mientras se produce la ampliación de la estación de depuración municipal.
- f) Infraestructura de comunicaciones terrestres: Excelente comunicación con el eje principal de acceso a Trebujena, carretera de Jerez.
- g) Capacidad de carga social percibida: percepción de problemas ambientales, valoración de la gestión de abastecimiento, fuentes de energía renovable, cantidad de empleos generados por la actividad, etc.

Impacto en la integración urbana y paisajística.

La ampliación propuesta no altera el modelo territorial previsto en el Plan General vigente. La trama urbana es una continuidad de la existente y su trazado se va adaptando a la orografía del terreno, consiguiendo una integración al paisaje que no altera su configuración. Las ordenanzas que se proponen, a nivel de alturas de edificación y ocupación del suelo son las mismas que propone el Plan General, con ello se consigue una

uniformidad en alturas y volumetría que no causan impacto en la ciudad existente.

Criterios sobre movilidad urbana.

La propuesta recoge en su diseño urbanístico las principales características que deben de cumplir los viales y zonas libres para conseguir una calidad urbana en materia de movilidad. Se tratan los recorridos peatonales adecuándolos a la población discapacitada y con problemas de movilidad.

La movilidad en modo no motorizados se potencia con los itinerarios peatonales en el ámbito del Sector y la no creación de barreras para peatones y ciclistas.

Se mejora la circulación en las aceras y pasos de peatones, eliminando cualquier obstáculo, resolviendo los cruces utilizando rebajes de bordillo y protegiendo el cruce para evitar aparcamiento ilegal.

El emplazamiento junto al eje viario principal del pueblo y el acceso a la carretera de Jerez, facilita el uso del transporte público con la incorporación cercana de una parada de autobuses.

La ordenación del tráfico se racionaliza y resuelve los conflictos entre peatones y automovilistas en cruces e intersecciones y se incorporarán medidas para reducir al máximo el ruido.

Para la carga y descarga se establecen medidas de ordenación para el aparcamiento con reservas de espacio para tal fin.

Se establecen aparcamientos para bicicletas en los accesos a la zona libre pública.

Con los criterios establecidos en cuanto a los itinerarios peatonales y potenciando planes de accesibilidad y servicio en transporte público, conseguimos una movilidad sostenible en el ámbito del Sector.

El punto 3 del artículo 38 queda garantizado al no ser calificada ninguna de las parcelas para la implantación de una gran superficie comercial.

La propuesta de ordenación responde a las determinaciones del artículo 46 del POT y en especial a su apartado b). Con el diseño propuesto de red viaria se cumplen los requisitos en materia de movilidad urbana, atendiendo con

especial atención a la mejora de accesibilidad para la población discapacitada y primando los recorridos peatonales a los de tráfico rodado.

Todos estos criterios de diseño justifican las determinaciones del artículo 54 del POTA, favorecer la ciudad multifuncional, resolviendo los problemas de movilidad y primando las áreas peatonales frente a las de tráfico rodado. Los equipamientos y zonas libres se adaptan a las necesidades de la población discapacitada, etc.

La ubicación del Sector, junto a los accesos a la ciudad y sus viales amplios, permite que el transporte y la ordenación del tráfico queden integrados en las arterias principales del pueblo.

La trama propuesta en el Sector resuelve la realidad física de su ubicación, topografía del terreno, y concordancia con los usos propuestos de asistencial, terciario y la propia estación de servicio.

El vial B, se diseña paralelo a la parcela de la estación de servicio para que ésta quede emplazada en una sola manzana y no comparta medianera con las parcelas de otros usos. Este vial arranca en el camino de El Barrial, calle A, enlaza con la calle C que lo articula con la rotonda de la carretera de Jerez y termina en una glorieta que de una manera eficaz resuelve la circulación rodada, se integra en la zona verde y facilita los recorridos peatonas a través de sus aceras, continuando éstas hasta la calle paralela a la carretera de Jerez.

La glorieta está flanqueada en su orientación Sur y Oeste por la Zona Libre pública que sirve de filtro entre la edificación y la propia carretera. Las futuras edificaciones quedan retranqueadas de la propia glorieta dejando totalmente libre su entorno.

El cumplimiento del artículo 35.6 del POTCNC queda garantizado con las ordenanzas propuestas en el punto 7 del presente documento. Tanto la ocupación de la parcela como la distancia a linderos consiguen el objetivo de que no se produzcan traseras ó medianeras. El espacio de retranqueo de la edificación con el suelo no urbanizable, serán tratadas con arbolado de especies autóctonas.

Cumplimiento de los artículos 45.4.e y 96.4 del POTA

Los recursos hídricos necesarios para el desarrollo urbanístico del Sector así como la definición de las características de las infraestructuras, están contemplados en el apartado 5.3 (Red de suministro de agua potable y riego) del documento. El volumen de agua

necesario viene regulado por el Plan Hidrológico del Guadalquivir, distribuido por el Ayuntamiento de Trebujena y suministrado a través de la red municipal a la cual se realiza la conexión para el abastecimiento del Sector.

Las medidas para la gestión integral del ciclo del agua, encaminadas a disminuir en general la afección del consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos son:

1º El proyecto de urbanización deberá incorporar:

- Se deberá detallar el sistema de abastecimiento y saneamiento los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.
- El sistema de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a la estación depuradora prevista. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo cuando se vierta a colectores de uso público.
- Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga del nuevo suelo, especificándose los consumos según el uso que contempla.
- Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

2º Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, y a tal efecto:

- a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.
- c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto o cinco (5) atm. de presión.
- d) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

3º Se maximizará la superficie de parque y jardín con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

La previsión de los recursos energéticos necesarios vienen determinados en el punto 5.4 (Red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público) del documento. Las medidas encaminadas a reducir el consumo energético son:

1º El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza para el Fomento de las Energías Renovables y el Ahorro Energético. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones energéticas de los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

2º Los Edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficiencia energética.

3º Iluminación Natural: en el diseño del edificio o construcción, la iluminación diurna será preferentemente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.

4º Alumbrado Eléctrico: la instalación de Alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo medio anual previsto del 15 %, como las farolas autoalimentadas con placas fotovoltaicas.

5º Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público, de tal forma que todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento contendrán un apartado dedicado al uso de dichas energías en la edificación y en el alumbrado público.

6º Se fijarán coeficientes correctores del aprovechamiento tipo para el fomento del ahorro energético, de la arquitectura bioclimática y la domótica de manera que los instrumentos de desarrollo que prevean medidas adicionales a las exigidas por la normativa ampliable o por lo fijado en la Normativa del Plan se vean compensadas en su edificabilidad.

7º Energía Solar:

a. El Equipamiento Público de nueva construcción incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo se puede alcanzar un valor inferior, en cuyo caso no podrá bajarse del 30 %.

b. El edificio de Uso Asistencial de nueva construcción incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio.

La inversión necesaria para la implantación de la infraestructura del agua y la energía se ha valorado de acuerdo con las correspondientes compañías suministradoras:

Servicios hídricos	12.100 €
Servicios Energéticos	42.000 €

3.5.- Cumplimiento con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y su relación con el Patrimonio Arqueológico.

En un entorno inmediato al Sector existen yacimientos arqueológicos inventariados mencionados como son Cortijo de los Tejeros y Monasterejos. Por ello deberá realizarse un estudio arqueológico previo a cualquier movimiento de tierras previsto en la presente modificación puntual, que consistirá en Prospección Arqueológica Superficial, como actividad enmarcada dentro del Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Arqueológicas y, así mismo, se atenderá a lo dispuesto por el Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se propone esta modalidad arqueológica como medida preventiva, con el fin de evaluar la afección, que pueden producir la futura ejecución de las obras proyectadas en la presente modificación del PGOU, sobre los yacimientos arqueológicos y ante la posibilidad de hallazgos de restos arqueológicos no inventariados en la base de datos de la Consejería de Cultura.

Se cumplirá con lo establecido en la normativa legal vigente como es la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y a los Decretos 19/1995 y 168/2003.



3.6.- Evaluación Económica, Programa de Desarrollo y Estudio Financiero.

3.6.1.- Evaluación económica.

De conformidad con el artículo 13.3 de la LOUA se determinarán los costos del proceso de urbanización, estimando para ello los costes vigentes en el municipio de Trebujena y descompuestos en los siguientes capítulos:

Capítulo I	Trabajos previos	2.756,85 €
Capítulo II	Acondicionamiento de los terrenos	124.382,63 €
Capítulo III	Saneamiento	78.083,75 €
Capítulo IV	Abastecimiento	76.299,90 €
Capítulo V	Red de baja tensión	94.300,02 €
Capítulo VI	Red de alumbrado público	48.488,94 €
Capítulo VII	Red de telecomunicaciones	32.433,54 €
Capítulo VIII	Red de telefonía	32.433,54 €
Capítulo IX	Acerado y pavimentaciones	249.819,34 €
Capítulo X	Jardinería	26.757,67 €
Capítulo XI	Mobiliario urbano	17.838,45 €
Capítulo XII	Señalización	11.270,66 €
Capítulo XIII	Gestión de residuos	8.675,97 €
Capítulo XIV	Seguridad y salud	7.297,55 €

Por lo que el presupuesto para la ejecución de las obras de urbanización asciende a la cantidad de 810.838,51 € (Ochocientos diez mil ochocientos treinta y ocho Euros con cincuenta y un céntimos de Euro).

3.6.2.- Programa de desarrollo del Sector.

En principio se propone para el desarrollo del Sector, un polígono y una etapa, dada la entidad de la actuación y la lógica que imponen las obras del Proyecto de Urbanización.

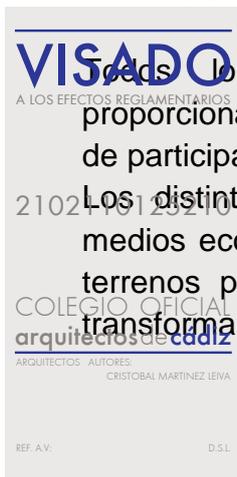
Este Plan tiene previsto su desarrollo de promoción privada y el sistema de gestión el de compensación.

La programación y plazos se llevarán a cabo acorde con lo previsto en la ficha del Sector, empezando a contar los plazos una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual nº 3 de Trebujena (Sector 18 "El Barrial II").

3.6.3.- Estudio Financiero.

Los costes del Planeamiento y Urbanización corresponden proporcionalmente a los propietarios del Sector, de acuerdo con su coeficiente de participación.

Los distintos propietarios que promueven este Plan, pueden acreditar los medios económicos suficientes para su ejecución, no obstante el valor de los terrenos podría garantizar la gestión de los recursos financieros, para su transformación.



3.7.- Justificación del Decreto 293/2009. Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

Es de aplicación al presente proyecto de Planeamiento en el ámbito de infraestructuras y urbanización.

Será de aplicación y cumplirá con el contenido del Título I, Accesibilidad en las Infraestructuras y el Urbanismo. La ordenación que se proyecta para el Sector recoge el cumplimiento de éste Real Decreto.

Capítulo I – Espacios y elementos de uso público.

- Itinerarios peatonales accesibles.
Los itinerarios peatonales, tanto públicos como privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, condición, etc., estén de acuerdo a lo establecido en los artículos 15 al 25 y las medidas reflejadas sean tomadas como mínimas.
- Obras e instalaciones.
Las obras e instalaciones que se ejecuten en los espacios exteriores se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en sus desplazamientos. Tanto las condiciones como las medidas estarán de acuerdo y cumplirán los artículos 27 y 28 en todo su contenido.
- Zona de estacionamiento de vehículos.
La reserva de plazas, así como las condiciones técnicas de las mismas cumplirán con lo establecido en los artículos 29 y 30.
- Pavimentos.
Los pavimentos que se utilicen en los espacios libres e itinerarios peatonales cumplirán con las especificaciones técnicas, condiciones y prohibiciones que establecen los artículos 31 y 32.
- Jardinería.
Los elementos vegetales, tipo, medidas, alcorques, orificios, etc., cumplirán lo detallado en el artículo 33.
Alcorques, jardines, plazas y espacios públicos urbanos.
Los requisitos que deben de cumplir estos espacios, sus itinerarios, medidas de obstáculos, indicaciones, etc., están determinados en los artículos 34 y 35.
- Espacios naturales accesibles al público en general.
Tanto la accesibilidad en general, como los aparcamientos y paradas de transporte público, cumplirán los artículos 43 al 47.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

Capítulo II – Mobiliario Urbano y señalizaciones.

Todos los elementos de mobiliario urbano que se instalen en los espacios libres de uso público se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad. Cumplirán los artículos 48 al 59 y se recogen en el siguiente cuadro:

2.º Mobiliario Urbano y señalizaciones		
	REGLAMENTO	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	SI
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	SI
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	SI
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	SI
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	SI
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	SI
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	SI
	— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: 0,80 x 1,20 mts.	SI
	— Altura de grifos y caños en bebederos ≤ 70 cms.	SI

4. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

4.1.- Sistemas Generales Asociados:

No se determinan sistemas generales adscritos ni inscritos en esta Modificación del PGOU de Trebujena.

4.2.- Sector 18 “El Barrial II”

DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL SECTOR 18

- Localización:

El sector limita al Norte con el suelo urbano, al Sur con la carretera A-471 (Lebrija – Sanlúcar de Barrameda), al Este con la carretera A-2000 (Trebujena – Jerez de la Frontera) y al Oeste con la parcela 69 del Polígono Catastral 10 de Trebujena.

- Clasificación:

Los suelos incluidos en el sector 18 se clasifican como suelo urbanizable quedando su ordenación pormenorizada recogida en la documentación gráfica y en el correspondiente Convenio Urbanístico a suscribir. En consecuencia se trata de un sector de suelo urbanizable ordenado, con ordenación vinculante, de acuerdo con lo previsto en el art. 47.b de la LOUA.

- Uso, Densidades y edificabilidades:

Uso global. Terciario y Asistencial.

Usos compatibles. Dotacional privado, hotelero, equipamiento Deportivo y Recreativo.

Usos prohibidos. Industrial, Residencial y los específicos de discotecas, pubs, locales con actividad musical y pompas fúnebres.

Edificabilidad máxima. 0,475 m²t/m²s, lo que supone una edificabilidad total de 15.220,60 m² de techo.

- Delimitación área de reparto y aprovechamiento medio.

Los terrenos incluidos en el Sector 18 configuran un área de reparto única que incluye los terrenos delimitados.

El aprovechamiento medio del área de reparto figura en el cuadro correspondiente.

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS EN JEFE: CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

- Cálculo del Aprovechamiento medio del área de reparto.

Dado el tamaño del terreno, las características del suelo y la existencia de varios usos se ha elaborado el siguiente cuadro con los coeficientes previstos:

REPARTO DE EDIFICABILIDAD POR PARCELA APORTADA

SUPERFICIES ACTUALES PARCELA RUSTICA		% participación
Vidaluz Servicios Asistenciales y Residenciales, S.L. (parcelas 1 y 4)	19.563,90 m2	61,05%
Paloma Andrés Arjona Marín (parcela 2)	7.862,45 m2	24,54 %
E.S. El Barrial (parcela 3)	4.616,92 m2	14,41 %
TOTAL	32.043,27 m2	100,00 %

EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

EDIF.	0,475	m2t/m2s
SECTOR	32.043,27	m2
A. MEDIO	0,475	UAS / m2
Aprovechamiento objetivo	15.220,60	UAS
Aprovechamiento subjetivo	11.898,98	UAS
Cesión al Ayuntamiento	3.321,62	UAS
TOTAL EDIF.	15.220,60	m2/t

PROPIETARIO	SUPERFI CIES	%	UAS	CESION 21,82 %
Vidaluz Servicios Asistenciales y Residenciales, S.L.	19.563,90	61,05 %	7.264,33	2.027,84
Paloma Andrés Arjona Marín	7.862,45	24,54 %	2.920,01	815,13
E.S. El Barrial	4.616,92	14,41 %	1.714,64	478,65
TOTAL	32.043,27	100%	11.898,98	3.321,62
Ayuntamiento				3.321,62

REPARTO EDIFICABILIDADES

PROPIETARIO	UAS	COEFICIENTE HOMO.	EDIFICABILIDAD	USO
VIDALUZ SERVICIOS ASISTENCIALES Y RESIDENCIALES, S.L.	7.264,33	1	7.264,33	ASISTENCIAL
PALOMA ANDRÉS ARJONA MARÍN	2.920,01	1	2.920,01	TERCIARIO
E.S. EL BARRIAL	1.714,64	1	1.714,64	TERCIARIO
AYTO (CESION)	3.321,62	1	3.321,62	TERCIARIO
			15.220,60	

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

21021001

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

Al ayuntamiento como Administración urbanística le corresponde el 21,82% del Aprovechamiento medio urbanizado.

CRITERIOS DE ORDENACION:

Situación: Sur del suelo urbano articulando los nuevos viales con los existentes.

Tipología: Edificación Abierta

Uso principal: Terciario y Asistencial

Uso compatible: Dotacional privado, hotelero, equipamiento Deportivo y Recreativo.

Usos prohibidos: Industrial, Residencial y los específicos de discotecas, pubs, locales con actividad musical y pompas fúnebres.

Altura máxima: Asistencial (tres plantas) y Terciario (tres plantas).

Parcela mínima: Asistencial (500 m2) y Terciario (250 m2)

La ordenación detallada atenderá a las afecciones sectoriales establecidas:

Carretera A-471:

Los artículos 12, 53, 54, 55 y 56 de la Ley 812.001 de Carreteras de Andalucía establecen las zonas de protección de las carreteras de la red autonómica.

Carretera A-2000:

Se encuentra cedida al Ayuntamiento de Trebujena en el tramo afectado por la delimitación del Sector.

Riveras:

No se afectan por la delimitación del sector.

Vías Pecuarias:

No se afectan por la delimitación del sector.

Dotaciones locales

Espacios libres:

Se sitúan entre la carretera a Sanlúcar y las parcelas edificables, actuando de filtro entre ambas y logrando un acceso rápido a través del vial que recorre el sector Sur a Norte. Mantendrán el tipo de vegetación existente en la avenida de Jerez y en el entorno inmediato. Se incorporarán juego de niños, y descanso.

Se cumplirá el estándar dotacional previsto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.



Otras dotaciones:

Se cumplirá el estándar dotacional previsto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

Aparcamientos:

Se reservarán plazas de aparcamiento público en superficie junto al viario público, de acuerdo con el artículo 17.2ª.b, de la LOUA que establece entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Las plazas de aparcamiento cumplirán las condiciones establecidas por el Reglamento de Planeamiento y al menos el 2% de las plazas se destinarán a aparcamiento de personas minusválidas.

Las plazas exigidas por el planeamiento de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos suponen un total de 152 plazas. En superficie anexas a la red viaria se proyectan 89 unidades y el resto con aparcamientos privados hasta una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso.

5. IMPLANTACION Y CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS.

5.1. Red Viaria

La red viaria prevista en la presente Modificación Puntual responde a lo establecido en la estructura general y orgánica del PGOU, garantizándose las debidas conexiones tanto rodadas como peatonales con el resto de la población.

Se establecen los siguientes tipos de viales:

TIPO DE VIA	ANCHO TOTAL	ANCHO CALZADA	ACERADO	PLAZAS APARCAMIENTO
A	12,00	6,00	2,10	2,00 en línea
B y C	16,00	6,00	3,00 (X2)	2,00 en línea (X2)

Cumplirán con lo establecido en los artículos 137 al 142 del PGOU y en el correspondiente Proyecto de Urbanización se seguirán todos los criterios contenidos en los mismos, pendientes, radios de giro, secciones mínimas de aparcamientos, materiales en firmes y pavimentos, bordillos, pavimentos blandos, arbolado, señales verticales, jardinería, mobiliario urbano, etc.

Toda la red viaria rodada como la peatonal, cumplirán con lo dispuesto en materia de eliminación de barreras arquitectónicas.

En cuanto al cumplimiento del Reglamento de Planeamiento respecto a plazas de aparcamiento tenemos:

En superficie anexa a red viaria..... 86 Plazas
 Previstas en ordenanzas cualquier uso 63 Plazas
TOTAL152 Plazas



5.2. Red de Evacuación de Aguas

La red de evacuación de aguas se ha consensado con la empresa suministradora y cumplirá con las características técnicas de la instalación y su mantenimiento.

Se proyecta una red de evacuación por el Sistema Separativo.

Los puntos de vertido previstos se sitúan en la red municipal existente en el vial A que separa el sector del suelo urbano de Trebujena.

El esquema que se aporta en planimetría deberá desarrollarse en el Proyecto de Urbanización, con las correcciones ó modificaciones que estimen los servicios técnicos municipales correspondientes, así como los técnicos de la compañía suministradora.

En caso de que el municipio no disponga de sistema de depuración capaz de asumir la futura carga contaminante, con carácter transitorio, y hasta que no esté en funcionamiento la EDAR prevista en la localidad, será necesario dar tratamiento a las aguas residuales a través de un sistema de depuración propio acorde a los caudales de aguas residuales, la carga contaminante y el medio receptor del vertido una vez tratadas.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se preverá la infraestructura necesaria para la depuración de las aguas residuales urbanas que alcance los valores límite de emisión de vertido que se establezcan en su Autorización.

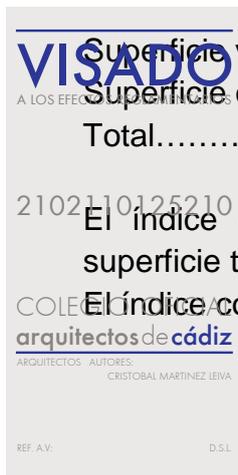
Para el cálculo de la red se tendrá en cuenta el caudal máximo de aguas sucias, que se estiman en función de abastecimiento de 240 litros /día por habitante, resultando un caudal (240 litros/día X 180 habitantes) de 43.200 litros / día.

En cuanto al agua de lluvia, tenemos los siguientes datos:

Superficie viario.....	5.205,21 m2
Superficie cubierta.....	15.220,60 m2
Total.....	20.435,81 m2

El índice corrector por absorción en jardines privados es el 50% de la superficie total (50% de 20.435,81) = 10.222,90 m2

El índice corrector por escorrentía es de 0,7 X 10.222,90 = 7.156,03 m2



Aplicando el índice pluviométrico de la zona $I_n = 50$ l/sg, obtenemos el siguiente caudal : $7.156,03 \times 50/3600 = 99,38$ l/sg + 10 l/sg = $109,38$ l/sg.

Por lo que se estima que la tubería municipal con su pendiente actual y su sección cuenta con capacidad suficiente.

Todas la vías de tránsito rodado se dotarán de redes de recogida de aguas y de imbornales para las pluviales. Las velocidades deberán guardar correspondencia entre los límites necesarios para evitar la sedimentación ó la erosión de material de las conducciones. Velocidad mínima de $0,50$ m/s y máxima de $3,00$ m/s.

La sección mínima será de 315 mm y las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

Los pozos de registro se situarán cada 50 m. de distancia entre sí como máximo y en cambios de dirección y de rasantes.

Las zanjas se rellenarán de zahorra natural compactada en tongadas de $0,20$ m. al 95 % de Proctor Normal y exenta de áridos mayores de 8 cm. La profundidad de las conducciones y su relleno compactado garantizarán la resistencia a las cargas de tráfico.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de $1/3$ de ancho de la calle y a un nivel inferior al de esta.

También se tendrá en cuenta el contenido del artículo 144 del PGOU que establece las características para las redes de evacuación.

5.3. Red de suministro de Agua Potable

La red de Abastecimiento se ha consensuado con la empresa suministradora, tanto los materiales como las especificaciones técnicas y el punto de

enganche.

La red de suministro proyectada parte de una arteria que discurre en la zona Norte del Sector en el cual se realiza el punto de enganche.

El caudal necesario para el sector que se proyecta se calcula de acuerdo con la demanda que determina el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, que en su anexo 3 establece la dotación en función de la población permanente. Por tanto el

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTO: CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

cálculo a aplicar, en municipios de menos de 10.000 habitantes, es de 240 litros/día por habitante:

180 habitantes X 240 litros/día.....43.200 litros/día

Se especificará por la compañía suministradora en función de las necesidades de m2 de columna de agua por manzana.

La red será de anillo de diámetros de 100 a 150 mm. de tuberías de fundición dúctil que se conecta a la red y discurre por los viales previstos en la urbanización.

Se prevé la instalación de hidrantes contra incendios. Toda la red se ejecutará mallada para proporcionar seguridad en el suministro.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- La dotación mínima de agua potable será de 240 litros / día.
- Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen de agua, las garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano.
- La presión mínima será 1 atmosfera y deberá asegurarse la capacidad necesaria mediante depósitos de volumen y al consumo de un día punta.
- La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir consumo de 2 horas y 33,33 l/sg.
- En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario que se especificará en el proyecto de urbanización.

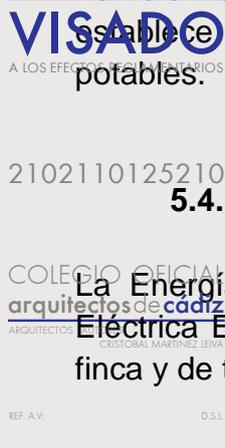
El esquema que se aporta en planimetría deberá desarrollarse en el Proyecto de Urbanización, con las correcciones ó modificaciones que estimen los servicios técnicos municipales así como los de la compañía suministradora.

También se tendrá en cuenta el contenido del artículo 143 del PGOU que establece las características para las redes de abastecimiento de aguas potables.

2102110125210

5.4. Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

La Energía Eléctrica necesaria se obtiene de la Compañía Suministradora Eléctrica Endesa, que dispone de red de alta tensión en zonas próximas a la finca y de transformadores en zona colindante.



La previsión de cargas necesarias para el sector será de una potencia de 100 Watios por metro cuadrado, con lo que la potencia necesaria para el sector será de $15.220 \text{ m}^2 \times 100 = 1.522 \text{ KW}$.

La red de distribución de baja tensión será subterránea entubada radial cilíndrica de adecuadas dimensiones ejecutadas por completo en conductos de 0,5/1Kv de aislamiento, cumpliendo en todos sus extremos los apartados del vigente Reglamento de Baja Tensión en Instrucciones Complementarias (MI-BT).

La red de Alumbrado Público derivará del transformador existente, realizándose el encendido con interruptores crepusculares en doble circuito, al objeto de reducir el alumbrado automáticamente después de cierta hora.

Las luminarias serán las que tiene establecidas el Ayuntamiento de Trebujena así como los soportes, báculos, brazos, etc.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- El cálculo de las redes de distribución se calculará de acuerdo con las características y grado de electrificación de los edificios.
- Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijado en la instrucción MI-BT.
- La distribución será subterránea en baja tensión de 220/170 V, pudiéndose admitir tensión de 380 V.

El esquema que se aporta en planimetría deberá desarrollarse en el Proyecto de Urbanización, con las correcciones ó modificaciones que estimen los servicios técnicos municipales.

También se tendrá en cuenta el contenido del artículo 148 del PGOU que establece las características para las redes de alumbrado público.

5.5. Red de Telefonía y Telecomunicaciones

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

La red de telefonía se ha consensado con la compañía Telefónica.

2102110123210

El sector prevé la implantación de una red de telefonía necesaria para que la compañía suministradora proceda a la instalación de los servicios de comunicaciones necesarios.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.I.

El sistema se compondrá de una línea principal de conductores de 63 mm en prisma de hormigón con cámaras de registro convenientemente distribuidas según las normas de la propia compañía.

De dichas cámaras partirán conductores en prisma de hormigón de 2 conductores en arquetas tipo D, M y H y registros que permitirán la distribución a cada abonado.

El esquema que se aporta en planimetría deberá desarrollarse en el Proyecto de Urbanización, con las correcciones ó modificaciones que estimen los servicios técnicos municipales y se someterá a la aprobación de la compañía suministradora.

También se tendrá en cuenta el contenido del artículo 150 y 151 del PGOU que establece las características para las redes de telefonía y telecomunicaciones.

5.6. Red de Cable

La red de cable se ha consensuado con la compañía con la compañía suministradora AUNA – SUPERCABLE.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones que realice la compañía suministradora.

5.7. Red de Gas Natural

La red de Gas se ha consensuado con la compañía suministradora ENDESA GAS MERIDIONAL.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones que realice la compañía suministradora.

También se tendrá en cuenta el contenido del artículo 153 del PGOU que establece las características para las redes de suministro y distribución de gas.



6. FICHA DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR 18. EL BARRIAL II

DETERMINACIONES GENERALES

Superficie.	32.043,27 m2.
Uso Global.	Terciario y Asistencial
Coficiente edificabilidad.	0,475 m2/m2.
Máxima edificabilidad.	15.220,60 m2 de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Este sector está constituido por los terrenos que en el PGOU de Trebujena están clasificados como suelo no urbanizable. El objetivo es conseguir una gran parcela de uso asistencial para la construcción de un Centro Geriátrico. Será vinculante, en su desarrollo, el trazado del viario y la ubicación de los espacios libres y parcela dotacional.

CONDICIONES DE ORDENACION

Cesión de espacios libres (10% superficie del sector)	3.204,33 m2.
Cesión parcela uso dotacional (4% superficie del sector)	1.281,73 m2.
Cesión viario	5.205,21 m2.
Parcelas netas	22.351,18 m2.
Aparcamientos	Los exigidos por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.
Ordenanza de aplicación	ZO18

CONDICIONES DE URBANIZACION

Saneamiento	Red Separativa
-------------	----------------

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Área de Reparto	18
Aprovechamiento Medio	0,475 U.A. /m2.
Coficientes de homogeneización	
-Uso y tipología	1
-Localización	1
-Asistencial	1
-Terciario	1

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

21020-0175310

COLEGIO OFICIAL

arquitectos

ARQUITECTOS AUTORES

Análisis de Aprovechamiento

-Aprovechmto Objetivo	$32.043,27 \times 0,475 =$	15.220,60 U.A.
-Aprovechmto Medio	$32.043,27 \times 0,475 =$	15.220,60 U.A.
-Aprovechmto Subjetivo	$32.043,27 \times 0,4126 \times 0,7818 =$	11.898,98 U.A.
-Cesión al Ayuntamiento	$32.043,27 \times 0,4126 \times 0,2182 =$	3.321,62 U.A.

USOS

Asistencial	7.264,33 m2 de techo
Terciario	7.956,274 m2 de techo

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION

Planeamiento de Desarrollo	Proyecto de Urbanización
Sistema de Actuación	Por Compensación
Plazos de Ejecución	Primer Cuatrienio

7. ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL SECTOR 18

ORDENANZA 18

Ámbito y tipología

El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano 05 de Ordenación General del Sector.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación entre medianeras ó en edificio aislado.

CONDICIONES DE USO

Clasificación y niveles

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos, se distinguen dos niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano O5 de Ordenación General del sector con los códigos A y T.

Usos Característicos

El uso característico se establece para cada uno de los niveles:

Nivel A: Asistencial

Nivel T: Terciario

Usos Compatibles

Dotacional privado, hotelero, equipamiento Deportivo y Recreativo.

Usos Prohibidos

Industrial, Residencial y los específicos de discotecas, pubs, locales con actividad musical y pompas fúnebres.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Condiciones de las parcelas

Se podrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones ó segregaciones.

Parcela mínima: Asistencial (500 m2) y Terciario (250 m2)

Las fachadas tendrán un ancho mínimo de ocho metros (8,00 m.)

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO EN EL IBI

Posición de la edificación

La línea frontal de la edificación podrá coincidir ó quedar retranqueada en relación a la alineación exterior marcada en el plano 05. Tanto en línea de fachada como en el resto de linderos, laterales ó testeros, en caso de retranquearse este será de un mínimo de tres metros (3 m.).

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

En el nivel A (asistencial), la edificación se retranqueará un mínimo de tres metros (3 m.) de las parcelas colindantes. La edificación en la parcela Dotacional se retranqueará 3 m. del lindero Oeste.

Ocupación de la parcela

Los coeficientes de ocupación (% en relación a la superficie de la parcela) de las plantas sobre y bajo rasante, asignados a cada grado son:

Nivel A (asistencial): Bajo rasante, el ochenta por ciento (80%).
Planta Baja, Primera y Segunda el ochenta por ciento (80%).
Los semisótanos cuya altura sobre la rasante del terreno de la parcela sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerará planta sobre rasante.

Nivel T (terciario): Bajo rasante, el ochenta por ciento (80%).
Planta baja, el ochenta por ciento (80%).
Planta primera y segunda, el ochenta por ciento (80%).
Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerará planta sobre rasante.

Coeficientes de edificabilidad

La edificabilidad máxima para cada uno de los niveles es el que viene reflejado en la ficha de característica del sector.

Nivel A (asistencial): 7.264,33 metros cuadrados de techo sobre rasante.
Nivel T (terciario): 7.956,27 metros cuadrados de techo sobre rasante.

La edificabilidad en m² de techo por m² de suelo:

Nivel A (asistencial): Edificabilidad = 0,581 m²t/m²s

Nivel T (terciario): T1= 0,117
T2= 1,051
T3= 1,051

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas para cada uno de los niveles será:

Nivel A (asistencial): Será de (PB + 2P) y altura de 12 m.
Nivel T (terciario): Será de (PB + 2P) y altura de 12 m.

En ambos niveles podrá sobrepasarse el límite de altura para aquellas edificaciones que sea necesario para el desarrollo del proceso productivo.

La altura de piso en cualquier planta sobre rasante será mayor ó igual a tres metros (3 m.).

Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos sobre la calle ó espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas y marquesinas, con sujeción a las condiciones generales.

CONDICIONES GENERALES

Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas de los terrenos y de las edificaciones estarán de acuerdo a los artículos 180 al 188 del PGOU.

Condiciones higiénicas, de salubridad y seguridad en la edificación

El ámbito de aplicación de estas condiciones se llevará a cabo de acuerdo con la sección quinta, artículos 175 al 179 del PGOU.

Condiciones volumétricas de la edificación

La sección tercera del PGOU en sus artículos 157 al 172 recoge las condiciones volumétricas que deben de cumplir las edificaciones y estas son las de aplicación para este capítulo.

Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización que se redacten para dotar al sector de las infraestructuras necesarias, deberán de cumplir con las condiciones que para tales proyectos determina el PGOU en sus artículos 130 al 153.

Prevención y Protección Ambiental

Todas las medidas a tener en cuenta en relación con la prevención ambiental y ordenanzas relacionadas con la protección ambiental así como las correspondientes medidas correctoras, deberán cumplir las medidas que para tal fin determina el PGOU en sus artículos 281 al 290. Así mismo será de aplicación el cumplimiento de la Ley GICA.

CONSIDERACIONES GENERALES

Para lo no previsto en las presentes ordenanzas, se deberá cumplir con las condiciones que para tal fin establezca el PGOU, así como la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Trebujena aprobado en pleno municipal el 4 de Febrero de 2009.

Se podrán redactar Estudios de Detalle para los fines previstos en la LOUA.

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGULARIDAD

2102110123210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

Los propietarios del suelo objeto de esta innovación del PGOU asumen el contenido de la misma, firmándolo en prueba de conformidad a 13 de Abril de 2010.

Vidaluz Servicios Asistenciales y Residenciales S.L.

D^a. Paloma Andrés Arjona Marín

Estación de Servicio El Barrial S.L.

El arquitecto / Cristóbal Martínez Leiva



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA)

2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

- A. *ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO*
- B. *EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO (URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES)*
- C. *LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS*
- D. *DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA. DOTACIONES DE SUELO.*
- E. *DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS*

3. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO

- *DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALMENTE HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO*
- *UAH Nº10. MICROPARCELARIO DE VIÑEDOS Y OTROS SECANOS SOBRE ALBARIZAS*
- *ANÁLISIS DE NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS*
- *DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO*
- *DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS*
- *DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS RELEVANTES*
- *NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN*

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

- A. *EXAMEN Y VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS*
- B. *IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS*
- C. *ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO*

5. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

- A. *MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS*
- B. *MEDIDAS ESPECÍFICAS*
- C. *PROTECCION Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y DEL PATRIMONIO NATURAL-CULTURAL*
- D. *MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANISTICOS*

6. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

- A. *MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES*
- B. *RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR*

7. SÍNTESIS

8. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA

- 1. *MAPA GEOMORFOEDÁFICO DE LA ZONA*
- 2. *HIDROGRAFÍA*
- 3. *USOS DEL SUELO*
- 4. *UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS*
- 5. *CAPACIDAD DEL SUELO*

1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA)

El apartado 12.3 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio (Ley Gica), prevé la evaluación ambiental como instrumento de control ambiental para los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable, como es el caso del presente estudio, con independencia de que el Plan General haya sido sometido en su momento a evaluación ambiental, pues en este caso, se trata de un suelo que pasa de no urbanizable a urbanizable, aspecto que no ha sido estudiado en su momento por el PGOU.

La comunidad Autónoma de Andalucía dispone desde 1994 de una normativa en prevención ambiental que incluye entre las actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, el Planeamiento Urbanístico General, así como determinados Planes y Programas de Infraestructuras Físicas. El Reglamento de EIA estableció contenidos específicos para los Estudios de Impacto Ambiental de este tipo de actividades, diferenciados del contenido genérico de los EsIA de Proyectos, e igualmente fijó unos procedimientos que atendían a las peculiaridades de sus respectivos trámites administrativos de aprobación.

Hay que hacer notar que el presente EsIA no deja de ser un ensayo, un intento más de hacer frente a ese complejo objeto que representa el análisis ambiental de la planificación urbanística. Así, la escala que se emplea para valorar las afecciones no es, estrictamente, la de viabilidad ambiental, si no una más próxima a la sostenibilidad ambiental. En este sentido se considera ambientalmente VIABLE toda aquella propuesta que se adecua a la Capacidad de Acogida del territorio afectado, pero SOSTENIBLES son las actuaciones que incluyen un plus de adecuación ambiental sobre la mera viabilidad, como es la garantía de un uso racional de los recursos, que permita a las generaciones futuras proveerse de estos de la misma forma y en la misma cuantía que las generaciones actuales.

El objetivo prioritario del EsIA del Sector objeto de estudio, es el de **complementar el documento de Modificación Puntual del PGOU que realizamos, de modo que la regulación de la utilización del terreno, la estructura urbanística y las actuaciones previstas sean viables simultáneamente, actuando con sostenibilidad ambiental mediante la integración armónica entre los usos del terreno y los valores paisajísticos y ambientales del mismo.**

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110129210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cadizARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.I.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

A.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Las características territoriales del término municipal de Trebujena determinan la situación de partida que afronta esta revisión. La extensión a ordenar se encuentra en el sur del núcleo urbano, y uno de los crecimientos marcados por el PGOU, enclavado entre dos vías principales y marcando uno de los accesos al municipio. Estas vías, a Jerez de la Frontera y a Sanlúcar y Chipiona, son las que delimitan al Este y al Sur el terreno objeto de estudio.

La estructura original del terreno se presenta nítida, inserta en el medio natural y anexo al sur del municipio. Facilita una lectura integrada del territorio que lo rodea, abocado a su imbricación con las áreas de mayor actividad del entorno y los centros regionales del sistema de ciudades.

La determinación básica consiste en establecer un modelo de usos terciarios y asistencial, a la escala del municipio, que optimice aprovechamientos acordes con la vocación de las Unidades Ambientales, implementando una red equilibrada de espacio libre y equipamiento, vertebrada con la actuación sobre la red viaria.

B.- EXPOSICIÓN DE OBJETIVOS

Esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana para el terreno que estamos estudiando, pretende adecuar esta zona del municipio de Trebujena al cambio económico, poblacional, espacial y legislativo. Es una oportunidad de crecimiento en todos los aspectos anteriormente nombrados para el municipio, que quedará reflejado en la actuación asistencial y terciaria que se desarrollará en la zona, así como un icono de referencia en una de las entradas más importantes del municipio.

En cuanto a los objetivos medioambientales, podemos nombrar:

1. Integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales.
2. Internalización y minimización de las afecciones ambientales que generan las actividades y el crecimiento urbano, priorizando la dotación de las infraestructuras ambientales básicas.
3. Otorgar valor de ordenación al medio físico-natural en sí mismo y no como mero soporte de las actividades a fin de garantizar la mejora del bienestar de la población y de la calidad de vida.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL DE
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.I.

4. Proporcionar un entorno sostenible y atractivo para los habitantes.
5. Permitir el desarrollo del ocio, el espacio asistencial y el contacto con la naturaleza.

En cuanto a los criterios para el Suelo Urbanizable:

1. Permitir una mejora de las comunicaciones y una puesta en valor de los recursos.
2. Entrar en su efectiva regulación bajo la óptica de una mayor conservación de sus valores, que no sólo se limite a los espacios protegidos, sino a todo el territorio, y puesta en valor del medio físico-medioambiental en general.
3. Garantizar la conservación de sus valores ecológicos, científicos, educativos, paisajísticos, culturales, recreativos y productivos.
4. Facilitar el uso y disfrute ordenado de los espacios de ocio y esparcimiento.
5. Garantizar el ajuste entre la aptitud del medio y las actividades que sobre él puedan desarrollarse.

C.- LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRENO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS.

Según el PGOU de Trebujena, las características más relevantes son:

- Ampliación del Polígono Industrial por el este, que será prolongación del actual en previsión de un aumento de población y necesidades. **Este suelo además prevé actividad asistencial y terciaria, que es el motivo de la revisión de dicho PGOU. La ubicación del mismo, al Sur, se considera adecuada por estar muy bien relacionada con los accesos a las poblaciones vecinas de Jerez, Sanlúcar y Lebrija.**
- La construcción de la variante A-471 que propiciará la implantación de actividades terciario-comercial en el mismo. **El sector objeto de estudio proporcionará al municipio, actividad asistencial y terciario-comercial.**

A pesar de que las tendencias poblacionales muestran un crecimiento muy ralentizado, la demanda de suelo continua avanzando. La reactivación económica, la generación de empleo y el aumento de nivel de renta y de calidad de vida, tienen una influencia inmediata en las estructuras físicas de la ciudad.

En la redacción del PGOU, se enfatiza la apuesta de la Corporación Municipal por la activación de recursos endógenos de la realidad de Trebujena, debiendo darse respuesta desde el planeamiento a las demandas de suelo.

A la hora de plantear el esquema e ordenación del suelo de crecimiento, los criterios generales empleados han sido:

- Asumir la trama urbana inducida por el suelo urbano colindante.
- Resolución de problemas dotacionales de esas áreas mediante la localización de las piezas de espacios libres de carácter local.

D.- DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Partiendo del análisis de la información socioeconómica, demográfica, medioambiental y territorial, las alternativas a considerar deben afrontar la situación de estancamiento confrontándola con el potencial para definir las líneas de superación de este momento.

Teniendo como premisa que los problemas espaciales son problemas colectivos, el punto de inflexión se alcanzará mediante la implicación colectiva en la promoción de los valores inherentes al territorio, como son el potencial de interrelación entre el sistema de asentamientos, el sistema productivo y los recursos.

Entre los factores locales de oportunidad, cabe señalar que se trata de un término municipal colindante con el Guadalquivir y Doñana, con cierta diversidad y capacidad de acogida.

Entre los factores positivos para orientar la reactivación económica, se cuenta con el dinamismo del sistema subregional de asentamientos.

Con este balance de potencialidades y condicionantes, las actuaciones en el terreno que estudiamos, deben potenciar los tres usos que acogerá: espacio libre, asistencial y terciario. Cualquiera de los tres, potenciará la economía del municipio, aprovechándose de las nuevas infraestructuras que conectan Trebujena con los municipios colindantes. Dotará al término municipal de un gran uso asistencial que enriquecerá al mismo mediante la creación de puestos de trabajo y como consecuencia, un aumento en la población de éste.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

3. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO POR EL PLANEAMIENTO

Partiendo de la base de que el Planeamiento Urbanístico General es un instrumento esencial de decisión sobre el territorio y no sólo sobre los núcleos urbanos, se establecieron una serie de Unidades de Paisaje (UP) con el fin de cumplir al menos dos objetivos. Primero, diferenciar en el término municipal las grandes piezas territoriales que puedan contribuir a la determinación de la estructura territorial del mismo. Segundo, dichas UP, junto con las Áreas consideradas Ambientalmente Relevantes y las Sensibles y de Riesgos de Impacto, han servido para orientar la clasificación y calificación del suelo. Por otra parte, en las UP se inscriben las Unidades Ambientales Homogéneas, elementos claves para establecer la adecuación de las propuestas del planeamiento con la capacidad de acogida del territorio.

El estudio de la Capacidad de Acogida del territorio presenta al menos dos etapas, una primera en la que se identifican las distintas porciones que lo conforman y una segunda, en la que se pasa a determinar la Calidad Ambiental, la Fragilidad y la Aptitud Primaria de cada una de ellas.

El territorio trebujenero se compone de las siguientes Unidades de Paisaje:

1. Ríos y Riberas
2. Marismas de Adventus
3. Asentamiento Urbano
4. Campiña de Trebujena

DELIMITACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

El análisis ambiental del territorio afectado se basa en la utilización de un método que permite distinguir diferentes piezas territoriales en función de sus caracteres ambientales pero también de su respuesta antes la intervención

humana.

Entre los parámetros fundamentales para la definición de las Unidades Ambientales Homogéneas se han utilizado la morfología, las alturas y pendientes, la cobertura del suelo, el tipo y la densidad de la vegetación, los usos del suelo, el paisaje y las limitaciones y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades.

UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS identificadas en el término de Trebujena son las siguientes:

UNIDAD DE PAISAJE RÍOS Y RIBERAS

- UAH Nº 01. Cauce del Guadalquivir
- UAH Nº 02. Ribera del Guadalquivir

UNIDAD DE PAISAJE MARISMAS DE ADVENTUS

- UAH Nº 03. Marismas de Esparraguera
- UAH Nº 04. Marismas en transformación
- UAH Nº 05. Charco del pozo de Adventus

UNIDAD DE PAISAJE ASENTAMIENTOS URBANOS

- UAH Nº 06. Casco histórico de Trebujena
- UAH Nº 07. Área de expansión urbana de Trebujena
- UAH Nº 08. Polígonos industriales

UNIDAD DE PAISAJE CAMPIÑA DE TREBUJENA

- UAH Nº 09. Campiñas de Monasterejo y Adventus
- UAH Nº 10. Microparculario de viñedos y otros secanos sobre albarizas

El terreno objeto de estudio, tal y como se muestra en la documentación gráfica anexa, se encuentra en la Unidad Ambiental Homogénea Nº 10, microparculario de viñedos y otros secanos sobre albarizas, por lo que nos centraremos en este punto.

Los elementos del medio caracterizados para la unidad son los siguientes:

- Descripción. Localización, Singularización, Dimensión (Superficie y Porcentaje, respecto de la superficie continental del término) y Subtipos si los hubiera.
- Geología, geomorfología y edafología. Materiales constitutivos, morfología, alturas y pendientes, procesos actuantes, balance morfoedáfico, tipos de suelos y aptitud agrológica.
- Hidrología. Tipo de drenaje, cuenca, subcuenca, microcuenca, cursos de agua y acuíferos.
- Vegetación y aprovechamientos. Cubierta del suelo e índice de cobertura, vegetación natural y aprovechamientos.
- Fauna. Especies de la Fauna.

- Paisaje. Tipo de Paisaje y Grado de Naturalidad.
- Legislación Ambiental con afección territorial. Se indican aquellas normas de carácter ambiental cuyas afecciones tienen incidencia específica sobre la unidad en cuestión.
- Capacidad de uso. Vulnerabilidad (riesgos y limitaciones).

En pro de una valoración sistemática de la Calidad Ambiental de la UAH, se establecen diez categorías de valoración de cuya agregación se obtienen las Unidades de Calidad Ambiental que luego se hacen corresponder con alguna de las seis clases de Calidad que se han de fijar para el área de estudio (en cuanto al término municipal). En nuestro caso, obtendremos la clase de Calidad Ambiental que tiene el terreno.

Los efectos considerados son.

1. Singularidad
2. Representatividad
3. Grado de conservación
4. Hidrología
5. Geomorfología y edafología
6. Vegetación y fauna
7. Paisaje
8. Patrimonio cultural
9. Bienestar ambiental
10. Valor socioeconómico



UAH Nº 10. MICROPARCELARIO DE VIÑEDOS Y OTROS SECANOS SOBRE ALBARIZAS.

DESCRIPCIÓN

Se trata de una zona de lomas de albarizas explotadas para viñedos y cultivos industriales, con parcelas generalmente pequeñas, de interés paisajístico y cultural.

Se encuentra situada en la unidad de paisaje Campiña de Trebujena. Se localiza en torno al núcleo urbano y desciende hacia la marisma. Incluye varios subtipos: viñedos y otros secanos.

GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

Los **materiales predominantes** son margas blancas y grises con niveles arenosos (albarizas) calizas arenosas con capas de arenas y areniscas.

El **relieve** es alomado con formas suaves (entre el 3 y el 10%). Tiene entre 20 y 106 metros de altura y las pendientes son fuertes y moderados.

El **suelo** es del tipo albarizas y el balance morfoedáfico es negativo, por erosión en las pendientes y positivo en las zonas más bajas.

HIDROLOGÍA

El tipo de **drenaje** es superficial. En cuanto a cuencas y subcuencas, cuenta con la "Cuenca del Río Guadalquivir" y la "Subcuenca del Arroyo de las Palomas", "del Prado", "del Cerrojito", "de Monasterejo" y "de Rematacaudales".

En cuanto al agua superficial, los cursos del agua son semicontinuos.

VEGETACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

La **cubierta del suelo** es herbácea, con un índice de cobertura menor al 5%. El aprovechamiento es para el cultivo de la vid e industriales.

La **vegetación natural** es de formación potencial: serie también mediterránea basófila de la encina. La formación existente es de setos y ruderal. Hay diversidad de **especies**: chumbera, coscoja, amapola, zarzaparrilla, *opuntia tuna*, *quercus coccifera*, *smilx aspera* y *papaver rhoeas*.

En cuanto a la **Fauna** podemos hablar de reptiles, tales como la lagartija ibérica. Aves como el cernícalo común, cernícalo primilla, lavandera blanca, cogujada común y tarabilla común. Mamíferos, entre los que encontramos: ratón de campo, topillo y zorro. Es una zona de caza menor.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS

PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

No se han encontrado en el terreno a estudiar elementos histórico-culturales, ni yacimientos arqueológicos.

PAISAJE

La **tipología** del paisaje es panorámica, con presencia de lomas salpicadas de viñedos que forman estructuras regulares de gran cromatismo. El grado de naturalidad es bajo, debido a que los cultivos han eliminado la vegetación natural.

CAPACIDAD DE USO

- Riesgo de inestabilidad del substrato: MEDIO.
- Riesgo de inundación: BAJO.
- Riesgo de contaminación del acuífero: NULO.
- Riesgo de contaminación de las aguas: MEDIO-BAJO.
- Riesgo de pérdida de biodiversidad: BAJO.
- Alta fragilidad y calidad visual.

Hablamos de suelos agrícolas con medidas de protección de los mismos. La adecuación de los usos es muy buena. El viñedo predominante en esta unidad, pero no en esta parcela, debe ser protegido como garantía no solo por los usos, sino también por tradición cultural ligada a la vendimia y a la producción de caldos, por lo que el terreno que estudiamos, no vulnera ninguno de los dos aspectos.

El proceso de valoración se establece en tres fases

FASE I. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. Se establecerán los coeficientes de ponderación de cada categoría de valoración en función de la UP donde se integran las distintas UAH. Se toma como límite máximo para la suma total de los coeficientes de la UP el valor de 100. Para el terreno que estudiamos, incluido en la Unidad de Paisaje “Campaña de Trebujena”, y en función de las diez categorías anteriores, obtenemos un coeficiente de ponderación de 73 en TOTAL.

FASE II. VALORES QUE TOMAN LOS ELEMENTOS EN LA UAH. Para calcular el valor de calidad individual del factor considerado, se efectuará una valoración de 0 a 10 de cada categoría.

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO

21021101-25910

COLECCIÓN
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.I.

FASE III. OBTENCIÓN DE LAS UNIDADES DE CALIDAD AMBIENTAL DE LA UAH Y CLASES DE CALIDAD AMBIENTAL. Tras la obtención de los valores de Calidad Ambiental, en términos de UCA, se hacen correspondencia con las seis Clases de Calidad Ambiental

- Singular (de 901 a 1000)
- Muy Alta (de 801 a 900)
- Alta (de 601 a 800)
- Media (de 401 a 600)
- Baja (de 201 a 400)
- Muy Baja (de 0 a 200)

Haciendo los cálculos como se ha descrito anteriormente, hemos obtenido, según el PGOU de Trebujena, que la UAH MICROPARCELACIÓN DE VIÑEDOS Y OTROS SECANOS SOBRE ALBARIZAS, es de clase 2, con un TOTAL de 613.

Esto se traduce en que el impacto inducido por las acciones urbanísticas podrá ser de Severo a Compatible, no desestimándose necesariamente por motivos de Calidad Ambiental.

En cuanto a la Fragilidad del Medio, nos encontramos en clase III, con un TOTAL de 17 sobre 30, lo cual se traduce en la escasa fragilidad del medio, puesto que no tiene formaciones naturales.

En el término municipal de Trebujena encontramos numerosas zonas que reúnen características que las hacen destacar por su relevancia ambiental, es decir, **ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES**, tales como zonas de interés avifaunístico, zonas de interés paisajístico, la Ribera del Guadalquivir, el Charco del Pozo de Adventus, la explotación minera en desuso de Monasterejo, el centro histórico de Trebujena, las Vías pecuarias, los abundantes yacimientos arqueológicos, fachadas urbanas y los hitos y divisorias visuales. A continuación se detallan los aspectos más representativos de estas áreas en relación con el terreno motivo de estudio.

Zonas de Interés Paisajístico.

Se localizan en el borde del núcleo urbano y en las proximidades de la marisma transformada. Se trata de un espacio fuertemente modificado para la vid y otros cultivos de secano, con parcelas regulares de pequeño tamaño, situadas sobre lomas de Albarizas. Esta zona destaca por su carácter pintoresco, donde aparecen entre secanos pincladas de verdes viñedos, que

se sitúan sobre las suaves pendientes de las lomas. Desde la zona del río, de la marisma o desde la campiña de Monasterejo se percibe visualmente al encontrarse en un plano superior, dominando las vistas con la potencia de su relieve. Al culminarlas el núcleo urbano de Trebujena adquiere iconicidad marcando las vistas del término.

Fachadas urbanas.

Se deben tener en cuenta estas zonas contacto entre el urbano y el uso agrario, ya que en la zona aparecen una serie de suelos ocupados por actividades poco atractivas visualmente resultando zonas especialmente sensibles necesitadas de regulación. Por tanto deben tomarse medidas que corrijan deficiencias permitiendo su integración. Asociado a estas fachadas aparece agrochabolismo dedicado a explotaciones ganaderas y avícolas. Buena parte de las traseras de los edificios no están totalmente acabados, dejando el ladrillo a la vista. Por ello, dichas fachadas influyen negativamente en la percepción del núcleo urbano.

- **NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO**

Presentamos a continuación una revisión de las principales normas de carácter ambiental aplicables desde el punto de vista de su afección territorial y en cuanto a su incidencia en el planeamiento y competencias municipales.

NORMATIVA Y COMPETENCIA DE AGUAS Y RECURSOS HÍDRICOS.

La Ley 29/1985, de 2 de Agosto (LA), de Aguas, contempla como dominio público del estado, con las salvedades previstas, a todas las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de lagos y lagunas y los de los embalses superficiales de aguas tanto continuas como discontinuas así como los acuíferos (art. 2 LA). En el art 4 define el cauce natural de una corriente continua o discontinua como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en el art. 6 se definen las riberas y sus zonas de servidumbre y policía. En el art. 8 se especifican las condiciones de modificación de cauces.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102106105016

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Madrid
ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

En ausencia de deslinde, el PGOU protege cautelarmente el Charco del Pozo de Adventus ante la posibilidad de la incorporación de esta zona húmeda al Dominio Público Hidráulico.

Por último, en relación a la Prevención de Avenidas, para los cauces que a convertirse en cauces urbanos es de aplicación el D. 189/2002. Ello implica la necesaria solicitud al Organismo de cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Sur y a la Consejería de Obras Públicas y Transporte, de la información requerida para el estudio y delimitación de las áreas inundables para periodos de recurrencia de 50, 100 y 500 años.

Según establece el Decreto 189/2002 de 2 de Julio de 2002, plan prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, se ha solicitado informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sobre afecciones legales por riesgos de inundación.

Normativa de Referencia:

UNIÓN EUROPEA

Resolución del Consejo de 7 de Febrero de 1983 relativa a la lucha contra la contaminación de las aguas. DOCE C46/1983, de 17/02/83.

Aguas Continentales

Decisión del Consejo 77/795/CEE, de 12 de Diciembre, por la que se establece un procedimiento común de intercambio de informaciones relativo a la calidad de las aguas continentales superficiales en la Comunidad. DOCE L334/1977, de 24/12/77.

Última modificación realizada por la Decisión del Consejo 86/574/CEE, de 24 de Noviembre (DOCE L335/1986, de 21 de Noviembre).

Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de Diciembre de 1979, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada determinadas sustancias peligrosas. DOCE L20/1980, de 24/01/80.

VISADO
A LOS EFECTOS DE LICENCIAMIENTO

2102

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

Aguas Residuales

Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de Mayo, sobre el tratamiento de aguas residuales urbanas. DOCE L135/1991, de 30/05/91.

Directiva del Consejo 99/31/CE, de 26 de Abril, relativa al vertido de residuos, DOCE L182/1999, de 16/07/99.

Detergentes

Directiva del Consejo 73/405/CEE, de 22 de Noviembre, referente a la aproximación de legislaciones de los Estados Miembros relativas a los métodos de control de biodegradabilidad de los tensioactivos aniónicos. DOCE

Directiva del Consejo 73/404/CEE, de 22 de Noviembre, referente a la aproximación de legislaciones de los Estados Miembros en materia de detergentes. DOCE

L347/1973, de 17/12;73.

-Última modificación realizada por la Directiva del Consejo 86/94/CEE, de 12 de Mayo (DOCE L80/1986, de 25 de Marzo) Directiva del Consejo 82/243/CEE, de 31 de Marzo, que modifica la Directiva 73/405, referente a la aproximación de legislaciones de los Estados Miembros relativas a los métodos de control de biodegradabilidad de los tensioactivos aniónicos. DOCE L109/1982, de 22/04/82.

ESPAÑA

Aguas Continentales

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO

Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas. BOE 189/1985, de 8/08/85.

-Modificada por la Ley 46/1999, de 13 de Diciembre (BOE 298/1999, de 14 de Diciembre).

-Modificada por Ley 11/1999, de 21 de Abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local, en materia de tráfico, circulación de

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Madrid

ARQUITECTOS AUTORES

vehículos a motor y seguridad vial y en materia de aguas (BOE 96/1999, de 20 de Abril) que modifica los artículos 17 y 25 de la Ley 29/1985.

Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto de Aguas. BOE 103/1986, de 30/04/86.

Real Decreto 1315/1992, de 30 de Octubre, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto de Aguas (BOE 288/1992, de 1 de Diciembre).

Real Decreto 2618/1986, de 24 de Diciembre, por el que se aprueban medidas referentes a los acuíferos subterráneos. BOE 312/1986, de 30/12/86.

-Prorrogado por Real Decreto 1677/1990, de 28 de Diciembre.

Orden de 16 de Julio de 1987, de regulación de las empresas colaboradoras de los Organismos de cuenca en materia de control de vertidos. BOE 185/1987, de 4/08/87.

Orden de 16 de Diciembre de 1988, sobre métodos y frecuencias de análisis o de inspección de aguas continentales para vida piscícola. BOE 306/1988, de 22/12/88.

Orden de 19 de Diciembre de 1989 por la que se dictan normas para la fijación, en ciertos supuestos, de valores intermedios y reducidos de coeficiente K. que determina la carga contaminante del canon de vertido. BOE 307/1989, de 23/12/89.

Real Decreto 484/1995, de 7 de Abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos. BOE 95/1995, de 21/04/95.

Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca. BOE 191/1998, de 11/08/98.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Aguas Residuales

2102110125210

Decreto de 25 de Junio de 1954 por el que se regulan las nuevas autorizaciones y ampliaciones de las industrias en relación con sus aguas residuales. BOE 186/1954, de 5/07/45.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

Orden de 23 de Marzo de 1960 por la que se regula el vertido de aguas residuales.

BOE 80/1960, de 2/04/60. Orden de 20 de Marzo de 1962, por la que se declaran nulas determinadas normas de la anterior.

Orden de 23 de Marzo de 1960 por la que se regula el vertido de aguas residuales. BOE 74/1962, de 27/03/62.

Orden de 9 de Octubre de 1962, por la que se establecen normas complementarias para el vertido de las aguas residuales. BOE 254/1962, de 23/10/62.

Orden de 23 de Diciembre de 1986, por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales. BOE312/1986, de 30/12/86.

Orden de 12 de Noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales. BOE280/1987, de 23/11/87.

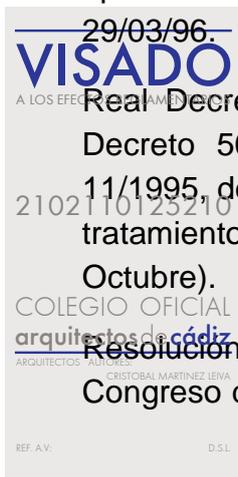
-Última modificación introducida por Orden de 25 de Mayo de 1992, por la que se modifica la Orden de 12 de Noviembre de 1987 sobre objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales (BOE 129/1992, de 29 de Mayo).

Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. BOE312/1995, de 30/12/95.

Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. BOE 77/1996, de 29/03/96.

Real Decreto 2116/1998, de 2 de Octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 251/1998, de 20 de Octubre).

Resolución de 30 de Enero de 1996, de la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del acuerdo de



convalidación del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 30/1996, de 3 de Febrero).

ANDALUCÍA

Resolución de 28 de Abril de 1995 de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se publica el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración. BOJA 113/1995, DE 12/05/95.

Resolución de 18 de Abril de 1996, de la Dirección General de Calidad de las Aguas, por la que se dispone la publicación del Convenio de Colaboración entre el MOPTMA y la Comunidad Autónoma de Andalucía para actuaciones del Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas. BOJA 126/1996, de 24/05/96.

Decreto 54/1999, de 2 de Marzo, por el que se declaran las zonas sensibles, normales y menos sensibles en las aguas del litoral y de las cuencas hidrográficas intracomunitarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Decreto 189/2002 de 2 de Julio de 2002, plan de prevención contra avenidas inundaciones en cauces urbanos andaluces.

NORMATIVA Y COMPETENCIA DE LA FLORA, FAUNA Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

El término de Trebujena, colindante con Doñana, no cuenta con superficie protegida por el Parque Nacional, el Parque Natural, el PEPMF de la provincia de Cádiz ni ninguna otra figura legal. La única protección prevista es la del Codo de la Esparraguera, propuesto el 16 de Abril de 2003 a la Consejería de Medio Ambiente como Reserva Natural Concertada por el Ayuntamiento de Trebujena, que no influye en el terreno que estudiamos.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

NORMATIVA Y COMPETENCIA DE RESIDUOS SÓLIDOS.

2102110125210

El incremento del parque residencial trebujenero implica mayor generación de RSU, si bien en proporciones similares o inferiores a las previsibles en la práctica totalidad de los municipios del litoral gaditano. Habrán de cumplir las condiciones de recogida y traslado a vertedero, establecidas por el Plan

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
ARQUITECTOS
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

Director Provincial de Gestión de RSU, como lo hace Trebujena actualmente, no siendo previsible incrementos que desborden las previsiones de dicho Plan.

Por otro lado, la normativa del PGOU debe establecer la exigencia de que el planeamiento de desarrollo contemple las dotaciones de contenedores para los distintos tipos de residuos según los habitantes de cada ámbito de gestión y reserve los espacios oportunos para la localización de los mismos.

Normativa de Referencia:

UNIÓN EUROPEA

RESIDUOS

Directiva del Consejo 75/442/CEE, de 15 de Julio, relativa a los residuos.
DOCE

L194/1975, de 27/07/75. Desarrollada por:

-Decisión de la Comisión 94/3/CEE, de 20 de Diciembre de 1993, por la que se establece una lista de residuos de conformidad con el art. 1.a) de la Directiva 75/442/CEE (DOCE L5/1994, de 7 de Enero).

Última modificación:

-Decisión de la Comisión 96/350/CE, de 24 de Mayo (DOCE L135/1996, de 6 de Junio). Decisión de la Comisión 76/431/CEE, de 21 de Abril, relativa a la creación de un Comité en materia de gestión de residuos. DOCE LI15/1976, de 1/05/76.

Residuos Peligrosos

Directiva del Consejo 94/318/CEE (DOCE LI68/1994, de 2 de Julio). Directiva del Consejo 91/689/CEE, de 12 de Diciembre de 1991, relativa a los residuos peligrosos. DOCE L377/1991, de 31/12/91.

Directiva del Consejo 78/319/CEE, de 20 de Marzo, relativa a los residuos tóxicos y peligrosos. DOCE L84/1978, de 31/03/78.

La Directiva del Consejo 91/689/CEE se desarrolla por:

Decisión del Consejo 94/904/CE, de 22 de Diciembre, por la que se establece una lista de residuos peligrosos en virtud del apartado 4 del art. 1 de la Directiva del Consejo 91/689/CEE (DOCE L356/1994, de 31 de Diciembre).

Decisión de la Comisión 96/302/CE, de 17 de Abril, por la que se establece un formulario para la presentación de información con arreglo al apartado 3 del art. 8 de la Directiva 91/689/CE (DOCE L116/1996, de 11 de Mayo).

Modificada por:

ESPAÑA

Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos. BOE 96/1998, de 22/04/98.

Ley 11-1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases

Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio (BOE 160/1997, de 5 de Julio) (Derogadas las disposiciones que se opongan a lo establecido a la Ley IO/1998, de 21 de Abril, de Residuos).

Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio, para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, de régimen jurídico básico de residuos tóxicos y peligrosos. BOE 182/1988, de 30/07/88.

-Derogados los artículos 50, 51 y 56 y disposiciones que se opongan establecido a la Ley IO/1998, de 21 de Abril, de Residuos.

Orden de 13 de Octubre de 1989 sobre métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos. BOE 270/1989, de IO/11/89.

Resolución de 12 de Enero de 1999, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se dispone la publicación de la Adenda al Convenio entre el suprimido MOPTMA y la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Andalucía sobre actuaciones derivadas del Plan Nacional de Residuos Peligrosos 1995-2000, por la que se definen los compromisos de gasto para 1998. BOE 34/1999, de 9/02/99.

Resolución de 17 de Noviembre de 1998, de la Dirección general de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se dispone la publicación del Catálogo Europeo de Residuos (CER) aprobado mediante Decisión 94/3/CE, de la Comisión, de 20 de Diciembre de 1993. BOE 7/1999, de 8/01/99.

Resolución de la Subsecretaría de 24 de Julio de 1989, por la que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Industriales. BOE 179/1989, de 28/07/89.

Resolución de 28 de Abril de 1995, de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se publica el Plan Nacional de Residuos Tóxicos y Peligrosos 1995-2000. BOE 114/1995, de 13/05/95.

ANDALUCÍA

Decreto 218/1999, de 26 de Octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía. BOJA 134/1999 de 18 de Noviembre.

Decreto 134/1998, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. BOJA 81/1998, de 13/08/98.

Acuerdo de 9 de Diciembre de 1997, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía (BOJA 144/1997, de 13 de Diciembre).

Resolución de 13 de Enero de 1999, de la Dirección General de Protección Ambiental, por la que se somete a información pública el Anteproyecto del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía (BOJA 22/1999, de 20 de Febrero).

Orden de 10 de Noviembre de 1999 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se establece los planes de inspecciones en materia medioambiental. (BOJA 141/1999, de 4 de Diciembre).

NORMATIVA Y COMPETENCIA DE LA CALIDAD DEL AIRE, RUIDOS Y PREVENCIÓN AMBIENTAL.

No se prevén niveles de contaminación del aire o de producción de ruidos por encima de lo permitido por la Ley al consistir la actuación en la ordenación de zonas ya afectadas por el transporte viario, con implantaciones dotacionales, residenciales y logísticas, no estando previstas inmisiones adicionales.



4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

A.- EXAMEN Y VALORACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

La identificación y valoración de impactos se organiza en torno a tres ejes fundamentales. El primero es la identificación de los impactos ambientales y déficits en infraestructura y equipamiento ambiental existentes en el momento redacción del PGPU. Dicha identificación se condensa en una “Lista de Chequeo” de la realidad actual del medio ambiente de Trebujena, que se completa con el análisis del anterior apartado y con la información vertida en la documentación urbanística. Con este chequeo no se pretende hacer un balance sobre la gestión del medio ambiente municipal sino evidenciar los procesos fundamentales que pueden estar deteriorando el patrimonio ambiental y las carencias en materia de infraestructuras urbano-ambientales detectadas.

La Documentación Urbanística del PGOU ha de recoger en determinaciones soluciones específicas de planificación urbanística para superar los posibles déficits, cambiar los citados procesos y garantizar en suma la conservación del patrimonio ambiental municipal. Caso de no ser así las Medidas Correctoras tendrán que actuar para garantizar la preservación de dicho patrimonio.

El segundo eje lo constituye la identificación-valoración “vertical”, particular o de valoración de las propuestas de ordenación. En este caso la identificación de impactos enfrenta las Actuaciones, o intervenciones potencialmente impactantes que llevan implícita la transformación física del espacio, aunque esta puede consumarse, con las UAH en que previamente se ha subdividido el territorio o ámbito del instrumento de planeamiento urbanístico.

En este enfoque lo importante no es segregar dentro del “Proyecto” las acciones que pudiera contener sino las Actuaciones, entendidas estas como propuestas individualizables que implican la ordenación de una porción concreta del término municipal o de un ámbito normativo específico, por dos razones fundamentales:

¹⁰ Porque un Planeamiento General, entre otras cosas, es un conjunto ordenado de actuaciones que tiene una motivación común pero que son diferenciables unas de otras (como los instrumentos de una orquesta, si sirve esta analogía) y, por tanto, enjuiciables a los efectos también ambientales de manera individualizada.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de canarias

ARQUITECTOS AUTÓGRAFOS

2º Porque el artículo 12 del REIA implica una visión integrada del territorio y una valoración de la Capacidad de Uso de las UAH previamente identificadas y caracterizadas. Ello induce a valorar la adecuación con la Capacidad de Acogida de cada UAH de las Actuaciones que las afectan y si las UAH sintetizan los aspectos ambientales ello ha de enfrentarse a una visión del "Proyecto" también sintética y no analítica como en el enfoque precedente.

El tercer eje es el de la identificación-valoración "horizontal" o tipo proyecto del PGOU de Trebujena en su conjunto. En esta ocasión la identificación-valoración de impactos se va a desarrollar de manera no sistemática diferenciando los principales Vectores de Acción, -como por ejemplo, el consumo de agua, la producción de residuos, la generación de empleo, etc.,- susceptibles de afectar a un elemento del medio ambiente, o Factor Ambiental, como por ejemplo la calidad del agua, el aire, etc. La identificación-valoración horizontal se ceñirá a los impactos Vector-Factor que se consideran más relevantes en el nuevo planeamiento General de Trebujena, como son el Ciclo del Agua, la Gestión de Residuos, y la afección a las Vías Pecuarias.

A) IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES

Los principales impactos, déficits y disfunciones ambientales presentes en el terreno son:

- Quemadas habituales de rastrojos en los campos de cultivo.
- Ruidos y vibraciones derivadas de intenso tráfico rodado en las carreteras de Sanlúcar de Barrameda, en la de Lebrija y en la de Jerez de la Frontera.

Por otro lado encontramos profundas transformaciones del suelo y construcciones como:

- Parcelas y edificios industriales, en zonas próximas la carretera de Jerez de la Frontera, de la de Lebrija y en el camino de Monasterejo.

- Carreteras y vías rodadas, la de Lebrija (C-441), la de Jerez de la Frontera (C-601), la del Práctico, Caminos de la Flamenca, de Adventus y de Monasterejo.

- Tendidos eléctricos aéreos cruzando en diversas direcciones el término.

Desde el punto de vista de los impactos ocasionados por el tráfico:

- Automóviles, numerosos en el núcleo urbano.
- Camiones, transporte pesado.

B) IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

B.1.- IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

Ya se ha dejado ver algo más arriba que en el presente EsIA se barajan al menos dos conceptos de impacto. Por un lado, se hace uso del concepto "clásico" de impacto que tiene por tal el derivado de una interacción Vector de Acción-Factor Ambiental relevante. Tanto el Vector de Acción como el Factor Ambiental son una abstracción producto de una aproximación analítica -y hasta cierto punto parcial y descomponedora- a la relación Proyecto-Medio Ambiente. Por otro lado, se trabaja también con un concepto sistémico o integrado de impacto ambiental que lo define como el producto de la interrelación Actuación (o mejor Tipo de Uso Previsto para una parte concreta del territorio)-UAH afectada, tomando como premisa que tanto la Actuación-Tipo de Uso como la UAH sintetizan lo más relevante de la relación Proyecto-Medio Ambiente. A través de unos determinados métodos y criterios de valoración se juzga la Adecuación de la intervención prevista, especialmente, con la Capacidad de Acogida de la UAH afectada, pero no sólo con dicha Capacidad como se verá más adelante.

En un municipio como Trebujena, el número de actuaciones y su diversidad es reducido, facilitando la fase de identificación de impactos. Además, la relativa diversidad físico natural del término, que ha dado lugar a la identificación de 10 UAH, y el diferente estado de conservación del mismo, hacen especialmente interesante este primer enfrentamiento entre las determinaciones del Planeamiento y el territorio. Por otro lado, resulta obvio recordar que esta fase es básica para el correcto análisis ambiental del propio Planeamiento pues en ella se decide que es lo que se va a valorar, es decir, se formula el objeto u objetos para la valoración.

La intervención combina, en dosis variadas, su faceta como concreción en un espacio determinado y está enlazada con todas las demás, y su papel como respuesta específica a las necesidades de ordenación del sector donde se ubica.

Desde el punto de vista metodológico la identificación es, entre otras cosas, un procedimiento cartográfico de definición y agregación de acciones, de diferenciación de los usos y las actividades que las integran y de superposición sobre la trama de la UAH en la que se encuentra.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de España

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.I.

En la primera etapa se definen las Actuaciones obedeciendo a unos objetivos propios y compartiendo con el resto del territorio los objetivos comunes al servicio del Modelo de Ordenación del Territorio Municipal. Esta Actuación es homogénea en cuanto a la clasificación del suelo pero no en cuanto a su calificación y gestión. El suelo es No Urbanizable y será Urbanizable, por lo que cambiarán algunos parámetros del mismo en cuanto a su calificación. Se dividirá en diferentes gestores, una zona de gestión privada y otra por la Corporación Municipal, a la que se ha hecho la concesión en zona de espacios libres. El suelo será de dotación asistencial y terciaria.

La Actuación que compete, se encuadra en el grupo de Ampliación del Núcleo Urbano, definida por el PGOU de Trebujena.

NUEVOS BORDES URBANOS

Estas Actuaciones se desarrollan sobre suelos vacantes en posición colindante con diversos sectores urbanos, sobre los que se interviene con la intención de completar, definir y regularizar los bordes urbanos. La cartografía de las Actuaciones que se desarrollan sobre el núcleo urbano principal deja constancia de que la regularización de bordes y la compleción urbana son los argumentos fundamentales del PGOU.

Así pues, se opta por un crecimiento "intersticial" que busca la colmatación de los suelos que completan la forma general de la ciudad. El modelo de ciudad propuesto subraya la singularidad del asentamiento de Trebujena, perfilando límites más regulares.

La ordenación del nuevo suelo de crecimiento asistencial y dotacional, hay que entenderla, además, en actitud sinérgica con los viarios definidores de la nueva forma general de la ciudad. De esta forma, la localización de los nuevos viarios interiores, piezas dotacionales y espacios libres que deben integrar, al mismo tiempo, los diversos componentes internos con función urbana, y un paisaje urbano equilibrado hacia el exterior, en relación con la función rural del espacio circundante.

El contenido urbanístico propuesto para este suelo, permite la implantación de una tipomorfología asistencial y dotacional adecuada a las características tradicionales del núcleo principal, destacando las siguientes características básicas:

- Densidad coherente con la predominante del asentamiento.
- Continuidad con la trama urbana colindante.

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL

arquitectos

ARQUITECTOS AUTORES:

CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

- Implantaciones tipológicas de edificaciones aisladas y entre medianeras como tipo base conformador de la periferia trebujenera de última generación.

En la segunda etapa se determina y se nombran los Sectores de Impacto (SI). Para ello se procede conjuntamente a la diferenciación dentro de cada Actuación de los usos que la integran y su superposición sobre la trama de la UAH. Los usos que se han diferenciado son: Equipamientos (Asistencial y Terciario), Espacios Libres e Infraestructuras.

B.2.- VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

Las distintas metodologías de valoración de Impactos existentes en la actualidad hunden sus raíces en la aplicación de esta técnica a Proyectos concretos. La reciente incorporación de la planificación y, en lo que aquí respecta, del Planeamiento Urbanístico a la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) ha obligado a un ajuste e incluso a una reformulación, todavía inconclusa, de los procedimientos y métodos de valoración.

La complejidad del proceso de planeamiento y lo abierto del contenido del EsIA establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 292/1995 (REIA), en especial, en cuanto a los métodos de Valoración, pues sólo se fija la necesidad de que se apoye en las Unidades Ambientales Homogéneas, ha producido, hasta la fecha, metodologías muy dispares, todas ellas con una capacidad restringida de valorar ambientalmente las propuestas y, en última instancia, la sostenibilidad del Modelo Territorial adoptado por el Planeamiento.

El esquema seguido en la presente redacción, intenta explotar la capacidad del EsIA como instrumento al servicio de la Ordenación del Territorio, en un doble sentido. Primero, como herramienta de apoyo a la toma de decisiones, poniendo en evidencia las posibles disfunciones entre las proposiciones del Planeamiento y la Capacidad de Acogida del territorio y señalando las oportunidades para la atención desde el planeamiento urbanístico de los déficits ambientales. Segundo, como mecanismo de control durante las fases de desarrollo y ejecución del planeamiento.

Con este proceder se facilita la integración ambiental de las propuestas del nuevo planeamiento lo que es, sin lugar a dudas, la mejor forma de aplicar la óptica ambiental preventiva que subyace en el REIA. Su resultado es una disminución del potencial de impacto de las propuestas del planeamiento. **No es necesario abundar en que el mejor impacto es aquel que no se produce y, por consiguiente, la integración ambiental es la mejor de las**

medidas correctoras posible, puesto que impactos que no se original no precisas de las mismas.

Medir el grado en que se ha conseguido ese objetivo de integración ambiental de las propuestas del PGOU o, en otras palabras, su afección ambiental, es el objeto de la Valoración de Impactos. Para ello es evidente que la definición de los criterios a tener en cuenta y la forma en que estos se interrelacionan y, en definitiva, condicionan la valoración es crucial. Para ello empieza a consolidarse la utilización de métodos de Decisión Multicriterio Discretos (DMD) que examinan y comparan las distintas alternativas. Métodos que han de someterse a las pruebas de sensibilidad en relación a los pesos que se ajustan para cada variable o parámetro considerado y poder apreciar los grados de libertad de las mismas. Además, como particularidad del planeamiento urbanístico, muchas veces no se trata tanto de comparar alternativas como de apreciar las disfunciones ambientales que pueden ocasionar la puesta en marcha de algunas propuestas.

Al igual que la decisión sobre la clasificación como Urbanizable de una zona no se fundamenta sólo en su calidad para soportar los desarrollos, sino que responde a la concreción del Modelo de Ordenación del conjunto del Territorio Municipal, junto a otra variada gama de criterios, el impacto derivado de cada actuación no es únicamente función de las alteraciones ocasionadas sobre el punto concreto donde se pretende ubicar sino que depende, también, de las condiciones extrínsecas, de la relación con el conjunto del territorio y, muy especialmente, de la “fisiología” del urbana.

Es por ello por lo que se ha incorporado dos nuevos macrocriterios. El primero de ellos, denominado “Modelo Territorial”, trata de medir el grado de adecuación ambiental del modelo territorial resultante implícito en la actuación, definido por los criterios “Situación de la Actuación” y “Consumo de Territorio”. El segundo macrocriterio, denominado “Ecología de los Asentamientos”, integra incidencias propias de la fase de explotación y que tienen que ver con el uso que se hace de los materiales y los residuos, con el ciclo del agua, con el de la energía y con la movilidad.

La valoración particularizada de las propuestas se afronta, pues, analizando su ajuste con cuatro macrocriterios que intentan resumir la compleja y dispersa trama de incidencias ambientales a que suelen dar lugar las actuaciones reguladas por el planeamiento y que no se limitan al simple hecho de la ocupación del suelo. En esta línea una valoración polarizada sobre el hecho de la ocupación del suelo y el grado en que se adecua la transformación propuesta a la Capacidad de Acogida del medio (Calidad Ambiental, Fragilidad

del Medio y Riesgos-Limitaciones) obvia otras posibles afecciones sobre el sistema territorial y ambiental derivadas de la “explotación” y puesta en uso de los nuevos territorios urbanizados (infraestructuras, instalaciones, edificios, nuevas demandas de recursos, nuevos focos de contaminación, nuevos flujos de tráfico, etc.). La multidimensionalidad de las incidencias ambientales originadas por las actuaciones se analizan como se indicó, mediante los siguientes macrocriterios:

- Adecuación con la Capacidad de Uso, entendida esta como combinación de la Calidad Ambiental y la Fragilidad del Medio.
- Adecuación con las Limitaciones y Riesgos.
- Adecuación Ambiental del Modelo Territorial implícito en la actuación.
- Adecuación Ecológica de los Asentamientos.

Los dos primeros macrocriterios evalúan la adecuación entre la propuesta y la Capacidad de Acogida del lugar específico donde se localiza dicha actuación, esto es, desde una perspectiva intrínseca. Dicha adecuación viene definida por la aptitud que presenta el medio para soportar una determinada actividad y por las exigencias e impactos de la actividad con respecto al medio. En dos ábacos se sintetizan y cuantifican la adecuación de las actuaciones tipos con las Clases de Calidad, Ambiental, con la Fragilidad del Medio y con los tipos de Riesgos y Limitaciones que pueden presentar las distintas UAH de las cuales una parte o su totalidad se ve afectada por una propuesta concreta. El tercero y el cuarto macrocriterio revisan y valoran aspectos, en cierta medida, extrínsecos a la ocupación del suelo, relacionados con el funcionamiento del conjunto del territorio bien desde la perspectiva de la afección ambiental de una propuesta a la totalidad de su ámbito de influencia, bien desde el punto de vista de las incidencias tipo demanda de recursos, generación de residuos, contaminación y nuevos flujos, generadas por “explotación” del nuevo territorio urbanizado. En otros dos ábacos se sintetizan la valoración que se hace de las situaciones tipificadas.

La interrelación entre los distintos macrocriterios y parámetros queda determinada por el Algoritmo siguiente:

$$IA = 5 \cdot (C+e) + 3 \cdot (M+E) + 2 \cdot L + i + p$$

donde:

IA = Importancia del Sector de Impacto Ambiental. Valor que alcanza el SI en términos de Unidades de Impacto Ambiental.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2102110125210

donde:

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS DE Cádiz

REF. A.V. D.S.L.

C = Adecuación de la acción con la Capacidad de Uso de la UAH impactada. Los valores van de 1, cuando menor es la adecuación, a 4 cuando la actuación es adecuada, tanto para la Calidad Ambiental como para la Fragilidad del Medio tomándose como valor final el valor más pequeño de los dos (el más limitante).

e = Parámetro corrector en función de la Extensión ocupada por la propuesta, en términos relativos, sobre el total de la UAH afectada. (1 cuando es poco extensa y 0 cuando es muy extensa).

M = Grado de adecuación ambiental del Modelo Territorial resultante implícito en la actuación. Esta casilla puede registrar valores de 0 a 3. Los indicadores utilizados son la Situación de la Actuación (ubicación relativa de los crecimientos) y Consumo de Territorio (grado de ocupación relativa del espacio afectado por la actuación) tomándose como valor final el valor más pequeño de los dos (el más limitante).

E = Repercusión sobre la Ecología de los Asentamientos. Se valoran las incidencias tipo demanda de recursos, generación de residuos, contaminación y nuevos flujos, generadas por la “explotación” del nuevo territorio urbanizado. Los indicadores o parámetros utilizados son Ciclo del Agua, Ciclo de los Materiales, Ciclo de la Energía y Movilidad.

L = Adecuación de la acción urbanística en función de las Limitaciones (limitaciones, riesgos, y otros condicionantes naturales o tecnológicos) de la UAH ante la acción.

i = Parámetro corrector en función de la Intensidad del impacto (vendrá dado por el grado de transformación / reversibilidad) y toma los valores 1 ó 2.

p = Parámetro corrector en función de la Preexistencia o no de la acción. (Valdrá 0 ó 1 en función de la localización específica y del tipo de actividad).

Los coeficientes **5, 3 y 2** sirven para primar la adecuación con la Capacidad de Uso y la Extensión de la acción, con el Modelo Territorial implícito, con la Ecología de los Asentamientos y con las Limitaciones y Riesgos. Estos pesos se han asignado en base al Método de las Jerarquías Analíticas y después se han discretizado los valores obtenidos (100% = 17).

De la aplicación del algoritmo se obtienen unos valores comprendidos entre 8 (caso más desfavorable) y 54 (caso más favorable) que se clasifican en 5 categorías.

Los cálculos se realizan en la Base de Datos “IMAD1” compuesta por decenas de tablas, formularios y consultas, y desarrollada por la empresa IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO, S.L. En la Base de Datos se introducen las características relevantes a la hora de la valoración de las UAH (Clase de Calidad Ambiental, de Fragilidad, de Riesgos y Limitaciones, etc.) los distintos Ábacos en función de cada criterio y para cada tipo de uso considerado, los Sectores de Impacto con sus características, se establecen las relaciones y el algoritmo de valoración y se obtiene los resultados de manera automática. Quiere esto decir que la subjetividad está constreñida al momento de definir las UAH, de determinar sus aspectos después valorables, a la elección del algoritmo, a la fijación en los Ábacos del valor de la relación y a la elección de los pesos de los criterios y macrocriterios. Pero estos valores una vez que se fijan son iguales para todos los SI.

Considerando que la definición de las UAH, la valoración de su Capacidad de Uso y de sus Riesgos y Limitaciones (Capacidad de Acogida) está fundamentada en un método suficientemente riguroso puesto en práctica por un equipo de expertos y que puede ser fácilmente contrastado, que el establecimiento de los pesos se ha llevado a cabo por el método de las jerarquías analíticas y es equivalente al de otros estudios, que las relaciones en los Ábacos coinciden con las de numerosos estudios realizados por este u otros equipos, puede colegirse que el grado de subjetividad en el establecimiento de los fundamentos de la valoración es muy reducido y que en la valoración de un SI individualmente considerado no existe el más mínimo grado de libertad, por lo que esta se hace de manera objetiva. Un SI originado por un Tipo de Uso con las mismas características en cuanto al Modelo Territorial y Ecología de los Asentamientos sobre idéntica UAH siempre es valorado por la Base de Datos “IMAD1” de la misma manera, como no podría ser de otra forma. Otra cosa es que en los resultados de la valoración se entre en matices que no pueden ser considerados por la valoración automática.

Basándonos en la Matriz de Identificación de Sectores de Impacto, creamos una Actuación y Sector de Impacto sobre el que haremos la valoración, que es:



**2.3 UAT – Urbanizable Asistencial y Terciario sobre la UAH N° 10.
Microparcelario de viñedo y otros secanos sobre albarizas**

Tomando como referencia el uso del suelo Urbano Residencial sobre la UAH N° 10 determinamos:

Nombre del Sector	Adecuación con Capacidad de Uso			Adecuación con Limitaciones y Riesgos					Adecuación al Modelo Territorial			Adecuación Ecológica de los Asentamientos					Importanc. Del Impacto	Magnitud del Impacto
	CA	Fra	C	Ri	Va	Is	Pp	L	Si	Ct	M	Ca	Cm	Ce	Mo	E		
2.3 UAT	2	3	2	4	4	4	4	4	3	3	3	3	2	1	3	1	37	0.2693

Los diferentes parámetros de la tabla superior son, teniendo en cuenta que la Mínima Adecuación es de 1 y la Máxima Adecuación es 4.

Fra. – Adecuación con la Fragilidad o Vulnerabilidad del Medio

CA – Calidad Ambiental

C – Adecuación a la Capacidad de Uso

Ri – Riesgos de Inundación

Va – Vulnerabilidad de las Aguas

Is – Inestabilidad del Sustrato

Pp – Profundidad del nivel piezométrico

L – Adecuación con la Mayor Limitación

Si – Situación

Ct – Consumo de Territorio

M – Adecuación al Modelo Territorial

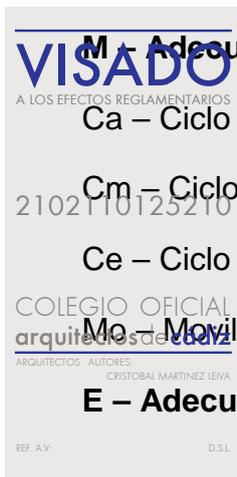
Ca – Ciclo del Agua

Cm – Ciclo de los Materiales

Ce – Ciclo de la Energía

Mo – Movilidad

E – Adecuación con la Ecología de los Asentamientos



C) ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO

El resultado obtenido es de **37**, esto quiere decir que este Sector es de **Importancia Asumible** y la Magnitud del Impacto es **BAJA**.

La mayor calidad y fragilidad ambiental de esta unidad conlleva que el Sector de Impacto adquiere la categoría de Asumible, pese a lo adecuado de los parámetros propuestos, que sólo inducen inadecuación con los criterios relativos al Ciclo de los materiales, considerado de Alto Consumo por la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, y el de Ciclo de la Energía, ocasionado por la falta de previsión de medidas de eficiencia y ahorro energético. En cuanto al criterio Movilidad, aunque las infraestructuras viarias no prevén favorecer los desplazamientos no motorizados, no se considera que esto induzca un incremento insostenible de la movilidad dada la integración del sector en el casco urbano.

La Actuación considerada requiere de medidas correctoras específicas vinculantes encaminadas a reducir el consumo energético y a evitar el deterioro la calidad de la imagen urbana del núcleo urbano.

En cuanto a una valoración horizontal, con vistas a la mejora de la calidad de las aguas, nos acogemos a las mejoras propuestas por el PGOU, las cuales son:

- Necesidad de depuración y de reutilización de las aguas residuales, dotando al Núcleo de Trebujena de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).
- Saneamiento integral de las aguas residuales que se generen con la ampliación del parque terciario y asistencial.

Estas medidas serán tomadas en el Sector que estudiamos.

No obstante, desde el EsIA no se cree conveniente despilfarrar un recurso tan escaso como es el agua, máxime cuando el PGOU prevé una demanda superior pro crecimiento de la población residencial y cuando se contemplan actuaciones que aumentarán considerablemente la demanda de agua en la localidad. Es por ello que se establecerán como medidas correctoras que garanticen el reciclado de las aguas depuradas.

Gestión de Residuos Sólidos

El Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, diferencia entre dos tipos de residuos: Residuos Sólidos Urbanos (Residuos Domiciliarios y Específicos) y Residuos Tóxicos y Peligrosos, estando excluidos de esta clasificación los siguientes residuos: Residuos de Minería, Emisiones a la Atmósfera, Residuos Radiactivos, Vertidos a Alcantarillado, Cursos de Agua y Mar y Residuos Orgánicos procedentes de Actividades Agrícolas y Ganaderas, que se encuentran regulados por respectivas legislaciones específicas.

La gestión de los dos primeros está regida por las directrices recomendaciones del Plan Director Territorial de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía y el Plan Director Territorial de Residuos Tóxicos y Peligrosos de Andalucía. La responsabilidad de su gestión es competencia, para el primero, de los Ayuntamientos, y, para el segundo, de la Consejería de Medio Ambiente.

El municipio de Trebujena no cuenta con vertedero en su término, una vez sellado el preexistente no autorizado, según lo indicado en el Plan Director Provincial de Gestión de RSU. Este establece que los residuos generados en Trebujena, 2.094 toneladas anuales con una producción media de 1,37 kg por habitante y día, se trasladen a la planta de transferencia de Sanlúcar y posteriormente al vertedero de Las Calandrias, en Jerez de la Frontera.

5. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

A.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Las medidas correctoras y protectoras establecen criterios de Prevención, Buenas Prácticas y procedimientos para aminorar las afecciones derivadas del desarrollo de las determinaciones del Planeamiento. Son por tanto, Medidas Correctoras Horizontales. Tienen alcance municipal y se proponen para minimizar el impacto sobre un factor ambiental o elemento medioambiental determinado. Cuando adoptan la forma de Recomendaciones atienden a desajustes menores que no comprometen a la viabilidad de la Actuación en cuestión.

Hay que indicar que algunas medidas correctoras se repiten con pequeñas desviaciones de unas Actuaciones a otras. Esta peculiaridad de una parte de las medidas correctoras es consecuencia de las similitudes existentes entre los impactos originados por determinadas Actuaciones, que responden muchas veces a un mismo patrón de disfunciones, y porque ante afecciones similares no caben sino similares medios de minimización. Casi siempre, no obstante, se encuentran diferencias de grado entre unas y otras, relacionadas mayoritariamente con la Magnitud del Impacto o con otras circunstancias objetivables que concurren.

En otros casos, cuando las Actuaciones no son singulares o las afecciones que inducen son en cierto modo particulares, bien por la naturaleza de la afección bien por las características del medio impactado, las medidas correctoras señaladas esbozan cierto grado de especificidad.

Para la reducción de los impactos ambientales, que se generarán como consecuencia de la aplicación del ordenamiento y normativa del planeamiento, se establecen las siguientes medidas correctoras y protectoras:

VISADO
A LOS EFECTOS DE LA LEY 11/2002

A.1) Buenas Prácticas:

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

-Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
- Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible y en caso de imposibilidad se trasplantarán, siempre que sea factible y aplicando todas las medidas técnicas necesarias, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

-Deberá elaborarse y aprobarse, en coordinación y asesoramiento con los servicios forestales de la Consejería de Medio Ambiente, los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.

- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a las estaciones depuradoras de aguas residuales.

A.2) Medidas Correctoras Horizontales:

a.2.1) Medidas encaminadas a reducir el consumo energético y aumentar la eficiencia energética en el término municipal.

La Valoración de Impactos refleja que el planeamiento ya asume medidas encaminadas a la disminución del consumo de energía procedente de combustibles fósiles y al fomento de las energías alternativas para el abastecimiento de energía a la ciudad, y a los usos urbanísticos y las actividades antrópicas en general, con objeto de cumplir con el Protocolo de Kioto del cual España es signataria, respecto a emisiones de gases contaminantes. No obstante, se recomienda la adopción de las medidas correctoras propuestas por el PGOU del municipio, que son:

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLECCIÓN OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS: CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.I.

1º El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza para el Fomento de las Energías Renovables y el Ahorro Energético. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones energéticas de los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

2º Los Edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficiencia energética.

3º Iluminación Natural: en el diseño del edificio o construcción, la iluminación diurna será preferentemente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.

4º Alumbrado Eléctrico: la instalación de Alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo medio anual previsto del 15 %, como las farolas autoalimentadas con placas fotovoltaicas.

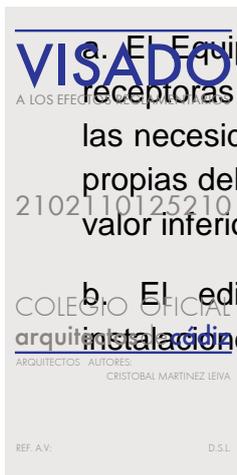
5º Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público, de tal forma que todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento contendrán un apartado dedicado al uso de dichas energías en la edificación y en el alumbrado público.

6º Se fijarán coeficientes correctores del aprovechamiento tipo para el fomento del ahorro energético, de la arquitectura bioclimática y la domótica de manera que los instrumentos de desarrollo que prevean medidas adicionales a las exigidas por la normativa ampliable o por lo fijado en la Normativa del Plan se vean compensadas en su edificabilidad.

7º Energía Solar:

a. El Equipamiento Público de nueva construcción incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo se puede alcanzar un valor inferior, en cuyo caso no podrá bajarse del 30 %.

b. El edificio de Uso Asistencial de nueva construcción incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para



satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio.

A.2.2) Medidas encaminadas a disminuir en general la afección sobre el ciclo del agua, en particular a reducir el consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recurso hídricos.

1º El planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberá incorporar:

- Se deberá detallar el sistema de abastecimiento y saneamiento los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.
- El sistema de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a la estación depuradora prevista. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo cuando se vierta a colectores de uso público.
- Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga del nuevo suelo, especificándose los consumos según el uso que contempla.
- Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

2º Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, y a tal efecto:

- e) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- f) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.
- g) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto o cinco (5) atm. de presión.

- h) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

3º Se maximizará la superficie de parque y jardín con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

A.2.3) Medidas encaminadas a ordenar la gestión de los residuos sólidos

El proyecto de urbanización y ejecución de actuaciones deberán incorporar:

-El sistema de recogida de residuos sólidos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos.

-En relación a la recogida de residuos se deberá contemplar la implantación progresiva de la recogida selectiva.

B.- MEDIDAS ESPECÍFICAS

Según el PGOU de Trebujena, las Actuaciones de Ampliación del Núcleo Urbano, en las que se incluye el Sector que estamos estudiando, tiene Capacidad de Acogida suficiente para los usos previstos, pues no presentan Riesgos o Limitaciones.

Sin embargo, dado que estas Actuaciones tiene entro otros objetivos el de conformar fachadas al Núcleo Principal, fijaremos mecanismos de control ambiental.

La Actuación considerada contendrá las medidas correctoras específicas vinculantes para reducir el consumo energético. Incorporará a su vez, medidas activas de ahorro energético y uso de energías renovables, así como de promoción de desplazamientos peatonales.

Con vistas a rebajar el impacto global se empleará vegetación autóctona que facilite el mantenimiento extensivo.

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

C.- PROTECCION Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y DEL PATRIMONIO NATURAL-CULTURAL.

C.1) Gestión del Medio Natural

Si se produce afección directa a especies forestales ó catalogadas bajo alguna figura de protección, el promotor deberá obtener la correspondiente autorización de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía y la Ley 8/2003, de la Flora y Fauna Silvestre.

D.- MEDIDAS DE PROTECCION Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANISTICOS.

D.1) Vegetación y Paisaje

En las obras de urbanización se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, vegetación ó ajardinamiento de los espacios degradados.

El diseño de las zonas verdes y las especies que las forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

D.2) Ciclo del agua.

En relación con la demanda del agua, se ha previsto un caudal medio de 240litros/día/habitante, con un total de 43.200 litros/día . Este caudal está garantizado por el informe municipal del Area de Urbanismo y cumple con los requisitos establecidos por el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, que en su anexo 3 de la Orden de 13 agosto de 1999 establece a efectos de la asignación y reservas, para la población permanente las dotaciones máximas.

Es destino de las aguas fecales que se generen será la red de saneamiento existente. La titularidad es municipal y el informe de vertido a la misma, es favorable, como consta en la documentación gráfica.

En caso de que el municipio no disponga de sistema de depuración capaz de asumir la futura carga contaminante, con carácter transitorio, y hasta

que no esté en funcionamiento la EDAR prevista en la localidad, será necesario dar tratamiento a las aguas residuales a través de un sistema de depuración propio acorde a los caudales de aguas residuales, la carga contaminante y el medio receptor del vertido una vez tratadas.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se preverá la infraestructura necesaria para la depuración de las aguas residuales urbanas que alcance los valores límite de emisión de vertido que se establezcan en su Autorización.

D.3) Residuos y suelos contaminados

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

La recogida de residuos sólidos urbanos, se realizará de forma selectiva.

Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valoración.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el artículo 13 de citado Decreto sin perjuicio de lo recogido en artículo 3.a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta ó en una actividad de restauración, acondicionamiento ó relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización.

De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

D.4) Contaminación Acústica

Según el artículo 5.1 del Real Decreto 1367/2007, la superficie del sector está clasificada como área acústica d y e.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
ARQUITECTOS

El análisis de la situación acústica viene determinado por la propuesta de ordenación del sector, la ubicación de las zonas verdes y la propia edificación. Entre la zona edificable y la carretera se ubica la zona libre con un tratamiento de arbolado de plantas autóctonas las cuales actúan de filtro acústico creando una barrera de amortiguamiento. Los propios edificios y en especial el asistencial, estará a su vez rodeado de arboles que proporcionarán una segunda barrera acústica potenciada por el tratamiento de arbolado en las aceras de los viales.

Para evitar la generación de molestias por ruido durante la fase de obras derivadas del desarrollo de esta Modificación, se tomarán las siguientes medidas correctoras:

- Limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.
- Establecimiento de plan de mantenimiento periódico de maquinaria que incluirá al menos: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de los gases de escape.
- Observación de las prescripciones que le son de aplicación específicamente a las obras y uso de maquinaria al aire libre, y que se encuentran recogidas en los artículos 26 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

D.5) Contaminación atmosférica

Durante las obras de urbanización, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementado esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas.

Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.

Se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.



D.6) Contaminación lumínica

A las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos, y equipos auxiliares de alumbrado tanto públicos como privados, le serán de aplicación las disposiciones recogidas 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.

Para el diseño, ejecución y puesta en servicio de las instalaciones de alumbrado exterior, deberá observarse lo establecido en la Sección 2ª del Capítulo II del citado Reglamento.

La documentación a incluir en materia de contaminación lumínica en el proyecto que se presente junto con la correspondiente solicitud de autorización, licencia u otro acto de intervención municipal para cualquier actividad que se vaya a implantar y que cuente con instalación de alumbrado exterior, será la indicada en el artículo 20 del citado Decreto 357/2010.

D.7) Protección contra incendios

Conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, se recomienda que toda actividad de nueva implantación en término municipal presente un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, con la ejecución de fajas libres de vegetación en anchuras de 10 ó 15 metros.

D.8) Protección Patrimonio Histórico

Antes del comienzo de las obras deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial, la cual deberá ser comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en Cádiz, debiendo seguirse sus indicaciones al respecto.

D.9) Medidas Generales

Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse con una unidad de obra. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.



6. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

A.- MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento de planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, marcados por la vigente legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, la inevitable degradación del medio como consecuencia de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica del planeamiento.

Las medidas de control y seguimiento del planeamiento, cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, suelen diseñarse para garantizar que determinados impactos Moderados que han sido disminuidos hasta considerarse Asumibles o Compatibles mediante la instalación de determinadas medidas protectoras o correctoras se mantienen en el nuevo umbral, cumpliéndose efectivamente las medidas que se impusieron. También pueden tener por objeto vigilar que los impactos previstos, de carácter Compatibles o Asumibles no se transformen en los de un nivel superior.

A pesar de que se prevé una incidencia ambiental muy limitada, a tenor de los resultados obtenidos en la valoración de impactos, si se ha considerado importante el definir un conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental:

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

-Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.

-Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno, cauces y embalses.

-Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces.

-Mantener retenes de rápida intervención propios de la Administración o en convenio con las empresas, para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.

-Control de las mediciones automáticas de los sistemas de alcantarillado propuestos en los nuevos crecimientos.

-Vigilancia sobre el cumplimiento de ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, carteles y letreros, riego de macetas, protección contra incendios, alumbrado público Normas Básicas de Edificación y Normas de Seguridad.

B.- RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR

Con carácter general en la prevención ambiental (Calificaciones Ambientales, Informes Ambientales o Evaluaciones de Impacto Ambiental) de los instrumentos de desarrollo se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

-La no alteración del régimen hídrico en los casos que se afecte a elementos como cauces o embalses y de que no se traten de actividades dirigidas a corregir o disminuir los riesgos de inundación.

-Los posibles efectos de las inundaciones sobre la instalación o actividad y de esta sobre las inundaciones.

-La minimización de la afeción a los pies arbóreos y al matorral de especies autóctonas y a otras especies de interés ecológico catalogadas.

-La incidencia paisajística de las acciones e Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza.

-La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas.

-La posible afeción a las especies de interés especial o amenazadas de extinción.

7. SÍNTESIS

A.- CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO Y DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL ANALIZADA

La Actuación se encuadra en el grupo Ampliación del Núcleo Urbano, concretamente, se procede a incluir el Sector que estudiamos como Suelo Urbanizable, ya que actualmente está calificado como No Urbanizable.

Para la determinación concreta y la nominación de los impactos se procede a la diferenciación del uso previsto y su superposición sobre la trama de UAH. El uso que se ha diferenciado es: Urbanizable Asistencial y Terciario.

Para facilitar la comprensión de la identificación de impactos se ha realizado una Matriz de Identificación, situándose en la fila, la UAH, con su número correspondiente, y en las columnas las actuaciones susceptibles de producir impacto. Bajo cada una de ella se presenta la Relación de Sectores de Impacto correspondiente.

De este modo, la Actuación es Nuevo Borde Urbano y el Sector de Impacto es Urbanizable Asistencial y Terciario (UAT).

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE IMPACTOS

El esquema seguido en la presenta redacción, intenta explotar la capacidad el EsIA como instrumento al servicio de la Ordenación del Territorio, en un doble sentido. Primero, como herramienta de apoyo a la toma de decisiones, y segundo, como mecanismo de control durante las fases de desarrollo y ejecución.

Una vez determinadas las Unidades de Paisaje presentes en el término municipal, se vuelve a estudiar el territorio, esta vez a un mayor nivel de detalle, introduciendo las variaciones metodológicas que se derivan del cambio de escala, y se determinan, caracterizan y valoran las UAH, elaborando un Mapa de Capacidad de Uso y otro de las Áreas Ambientalmente Relevantes.

La multidimensionalidad de las incidencias ambientales originadas por las actuaciones se analizan, como se indicó, mediante los siguientes macrocriterios:

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125240

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

- Adecuación con la Capacidad de Uso, entendida esta como combinación de la Calidad Ambiental y la Fragilidad del Medio.
- Adecuación con las Limitaciones y Riesgos.
- Adecuación Ambiental del Modelo Territorial implícito en la actuación.
- Adecuación Ecológica de los Asentamientos.

Los dos primeros macrocriterios evalúan la adecuación entre la propuesta y la Capacidad de Acogida del lugar específico donde se localiza dicha actuación, esto es, desde una perspectiva intrínseca. El tercero y el cuarto macrocriterio revisan y valoran aspectos, en cierta medida, extrínsecos a la ocupación del suelo, relacionados con el funcionamiento del conjunto del territorio bien desde la perspectiva de la afección ambiental de una propuesta a la totalidad de su ámbito de influencia, bien desde el punto de vista de las incidencias tipo demanda de recursos, generación de residuos, contaminación y nuevos flujos, generadas por la “explotación” del nuevo territorio urbanizado.

VALORACIÓN DE IMPACTOS

La valoración se inicia enfrentando el Impacto (Urbanizable Asistencial y Terciario) con los criterios o parámetros que se evalúan dentro de cada macrocriterio considerado. Su resultado se presenta en cuatro Ábacos para cada Uso concreto establecido por el PGOU.

El primer Ábaco se denomina “Adecuación del Uso Urbanístico a la Capacidad de Uso”, el segundo “Adecuación del Uso Urbanístico a las Limitaciones, Riesgos y Vulnerabilidad”; el tercero “Adecuación del Modelo Territorial” y el último “Adecuación Ecológica de los Asentamientos”.

La combinación ponderada de los resultados obtenidos en el SI identificado en los Ábacos de Adecuación con los parámetros correctores de Extensión, Preexistencia e Intensidad da como resultado el valor concreto de dicho impacto. Este se expresa en la “Tabla de Valoración de Impactos Ambientales”. Se clasifican en 5 categorías relativas calificadas de la forma siguiente:

1.-IMPACTO CRÍTICO.-No recuperable ni minimizable con medidas correctoras. Sólo puede ser admisible si se modifica la localización, la acción en superficie o los parámetros básicos.

2.-IMPACTO SEVERO.- Minimizable con fuertes medidas correctoras.

VISADO

A LOS EFECTOS DE LA LEY 1/2002

2102110105219

COLECCIÓN DE
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTÓNOMOS DE CÁDIZ

REF. A.V.

D.S.I.

3.- IMPACTO MODERADO.- Minimizable con medidas correctoras importantes.

4.-IMPACTO ASUMIBLE.- Minimizable con medidas correctoras leves.

5.-IMPACTO COMPATIBLE.-Con un adecuado programa de vigilancia ambiental y medidas correctoras menores.

La Importancia del Impacto indica el grado de afección o la intensidad de esta que la actuación origina, pero no da una idea de lo generalizada o extensa que esta afección es. Para atender a esa característica de los SI se ha recurrido al concepto de Magnitud, entendido como el grado de extensión de los efectos de una intervención o, más concretamente, de un SI.

No todos los SI tiene una Importancia suficiente como para precisar que se fije también su Magnitud. En nuestro caso, el Si es de Impacto Asumible, por lo que no tiene fijada Magnitud.

UAT. URBANIZABLE ASISTENCIAL Y TERCARIO SOBRE LA UAH Nº 10. MICROPARCELARIO DE VIÑEDO Y OTROS SECANOS SOBRE ALBARIZAS.

Este Sector de Impacto es de Importancia Asumible, como hemos dicho anteriormente, y según la Tabla de Valoración de Impactos. La mayor calidad y fragilidad ambiental de esta unidad conlleva que el impacto adquiere la categoría de Asumible, pese a lo adecuado de los parámetros propuestos, que sólo inducen inadecuación con los criterios relativos al Ciclo de los materiales y el de Ciclo de la Energía, ocasionado por la falta de previsión de medidas de eficiencia y ahorro energético. En cuanto al criterio Movilidad, no se considera que esto induzca un incremento insostenible de la movilidad dada la integración del sector en el casco urbano.

La Actuación considerada requiere de medidas correctoras específicas que corrijan el desajuste apuntado, encaminadas a reducir el consumo energético.

La Actuación considerada requiere de medidas correctoras específicas vinculantes encaminadas a reducir el consumo energético y a evitar el deterioro la calidad de la imagen urbana del núcleo urbano.

VISADO
A LOS EFECTOS DE LICENCIACIÓN

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

B.- EL PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL DESARROLLO AMBIENTAL

Como puede comprobarse en la valoración de impactos ambientales presentada, en la UAH Nº 10 se generan, como máximo, impactos de carácter Moderado, por lo que la mayoría de las propuestas por sí solas pueden considerarse como viables desde el punto de vista ambiental. Así pues, sólo resulta preciso acometer medidas correctoras específicas encaminadas a reducir el impacto causado por algunas actuaciones y hacer así el planeamiento plenamente sostenible.

Por otro lado, se incorporan soluciones para los aspectos básicos de sanidad ambiental, esto es el abastecimiento de agua en cantidad y calidad adecuadas, el control y tratamiento de los vertidos líquidos, mediante la instalación de una nueva Estación Depuradora y el tratamiento controlado y seguro de los residuos sólidos urbanos. Resueltos estos problemas en el propio PGOU, la corrección ambiental se ha centrado en los aspectos que afectan a la nueva ocupación de suelo y a la forma en que se produce dicha ocupación.

MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

- En los movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO

2102110123210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.L.

Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible y en caso de imposibilidad se trasplantarán, siempre que sea factible y aplicando todas las medidas técnicas necesarias, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a las estaciones depuradoras de aguas residuales.

A) Medidas encaminadas a reducir el consumo energético y aumentar la eficiencia energética en el término municipal.

1º Los Edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno.

2º Iluminación Natural: en el diseño del edificio o construcción.

3º Alumbrado Eléctrico: lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica.

4º Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público, los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento contendrán un apartado dedicado al uso de dichas energías.

5º Se fijarán coeficientes correctores del aprovechamiento tipo para el fomento del ahorro energético, de la arquitectura bioclimática y la domótica de manera que los instrumentos de desarrollo que prevean medidas adicionales a las exigidas por la normativa ampliable o por lo fijado en la Normativa del Plan se vean compensadas en su edificabilidad.

6º Energía Solar:

a. Todo Equipamiento Público de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporará instalaciones receptoras de energía solar.

b. Todas las Viviendas y edificios de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporarán instalaciones de energía solar.

B) Medidas encaminadas a disminuir en general la afección sobre el ciclo del agua, en particular a reducir el consumo de agua



- Detalle del sistema de abastecimiento y saneamiento
- El sistema de saneamiento contemplará la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales
- Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos.

- Se deberá garantizar el abastecimiento, saneamiento e infraestructuras de urbanización antes de la ocupación.

Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido.

Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies adaptadas al clima mediterráneo.

Respecto a vertidos industriales, la Normativa vigente establece en su artículo 5.26:

1. “Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc. similares a los de uso doméstico y asumible por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto”.

2. “Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las Ordenanzas Municipales que les sea de aplicación.”

C) Medidas encaminadas a ordenar la gestión de los residuos sólidos

El planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán incorporar:

- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos.
- En relación a la recogida de residuos se deberá contemplar la implantación progresiva de la recogida selectiva.

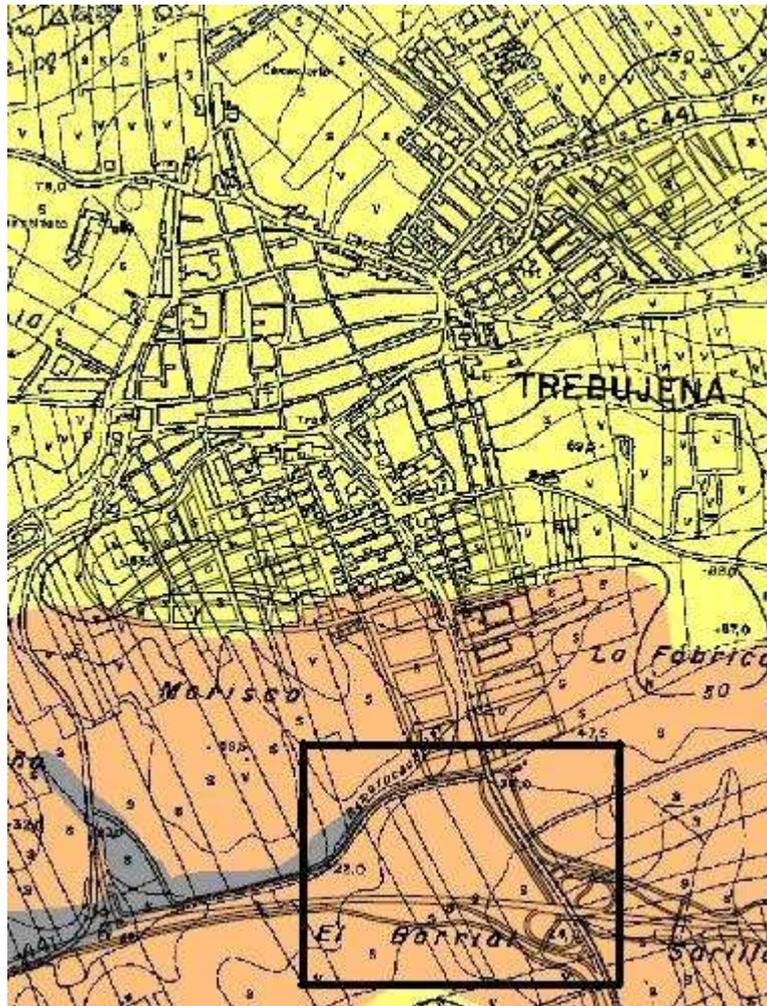
MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR DE IMPACTO URBANIZABLE ASISTENCIAL Y TERCIARIO SOBRE LA UAH Nº 10. Microparcelario de viñedos y otros secanos sobre albarizas.

La Actuación considerada requiere de medidas correctoras específicas vinculantes encaminadas a reducir el consumo energético, tales

Para evitar el deterioro la calidad de la imagen urbana del núcleo urbano, el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización contarán, como medida específica vinculante, con la necesidad de realizar fachadas de obra que se asemejen a las construcciones seculares y tradicionales, que forman un conjunto a cuyo equilibrio estético debe contribuir las nuevas fachadas urbanas en todo el perímetro de la población. Con tal objetivo, el planeamiento de desarrollo del PGOU de estas áreas incorporará un Estudio de Integración Paisajística.

8. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA

1. MAPA GEOMORFOEDÁFICO DE LA ZONA



SECTOR OBJETO DE ESTUDIO

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTINEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.I.

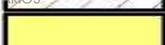
CALIZAS ARENOSAS CON CAPAS DE ARENAS,
ARENISCAS Y CALIZAS ARENOSAS

MARGAS BALNCAS Y GRISES CON NIVELES ARENOSOS

ARENAS CALCÁREAS Y CALCARENITAS

2. HIDROGRAFÍA



	SECTOR OBJETO DE ESTUDIO
	SUBCUENCA DE LAS MARISMAS
	MICROCUENCA DEL ARROYO DE LAS PALOMAS
	MICROCUENCA DEL ARROYO DEL ALGARVE
	MICROCUENCA DEL ARROYO DE REMATACAUDALES
	ÁREAS DE DRENAJE MODIFICADO
	SUBCUENCA DE LOS YESOS
	MICROCUENCA DEL ARROYO DEL PRADO
	VERTIENTES DE ESCORRENTÍA DE LAS CABRERIZAS
	SUBCUENCA DE MONASTEREJO Y LOS LLANOS

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

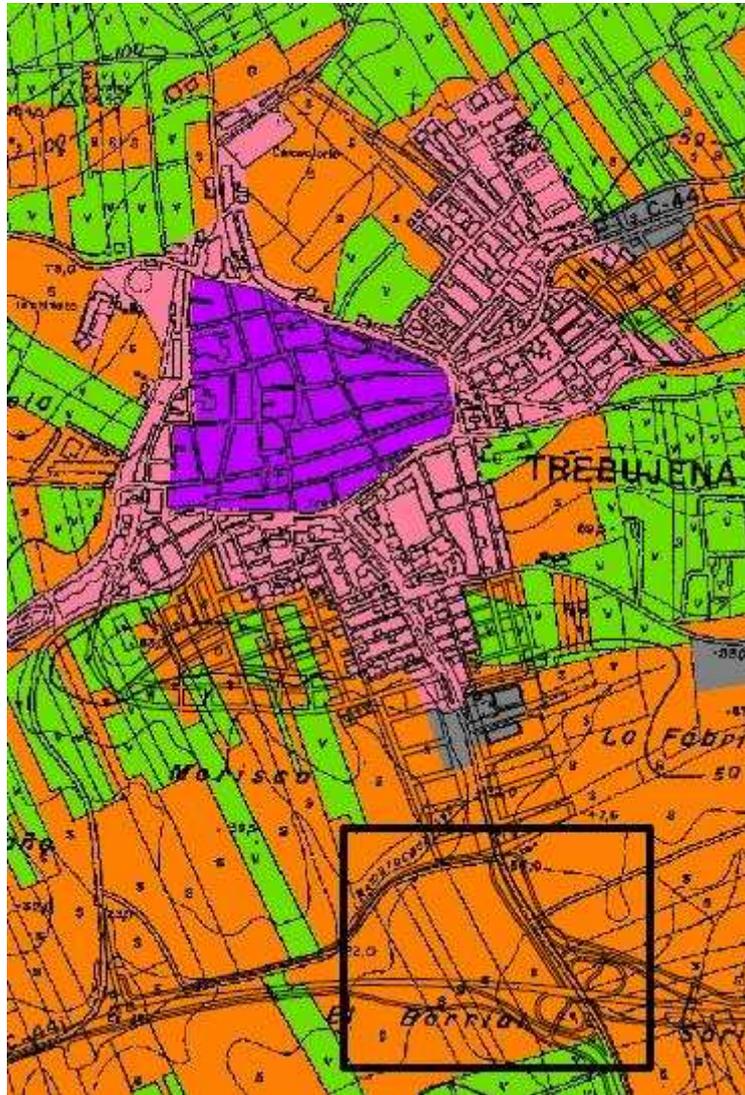
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

REF. A.V.

D.S.I.

3. USOS DEL SUELO



-  SECTOR OBJETO DE ESTUDIO
-  URBANO RESIDENCIAL
-  URBANO CASCO HISTÓRICO
-  INDUSTRIAL
-  AGRARIO DE SECANO
-  AGRARIO DE REGADÍO
-  VIÑEDOS

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

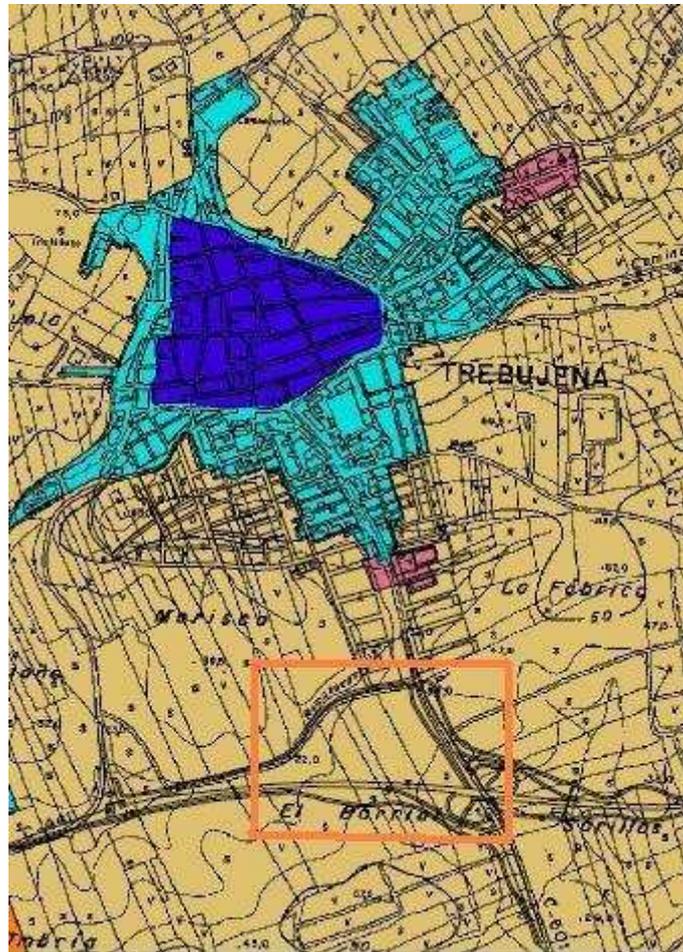
2102110125210

COLEGIO OFICIAL DE
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

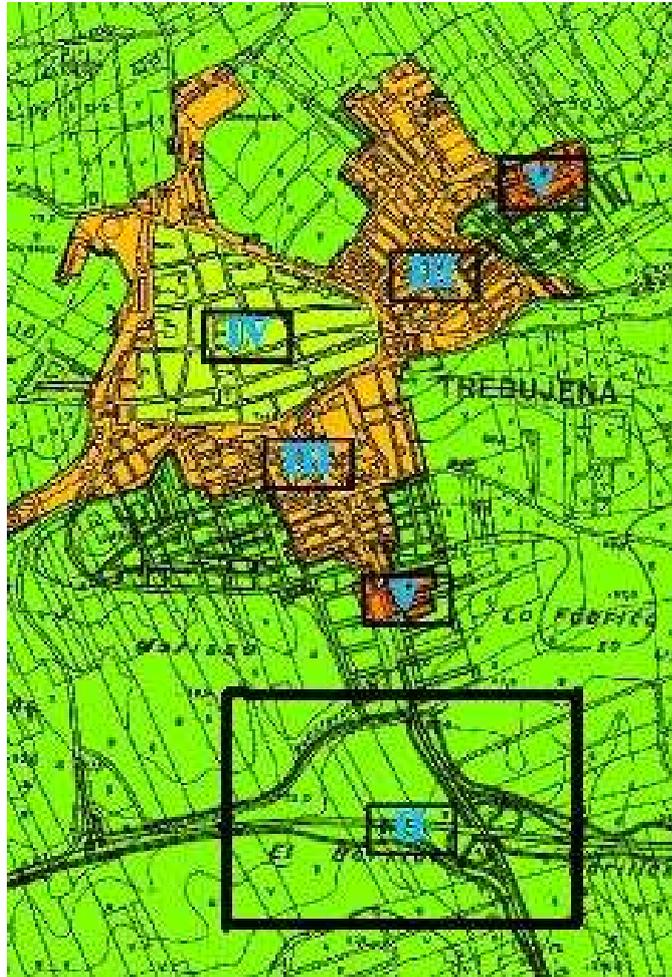
REF. A.V. D.S.I.

4. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS



-  SECTOR OBJETO DE ESTUDIO
-  UAH Nº 06. CENTRO HISTÓRICO DE TREBUJENA
-  UAH Nº 07. ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DE TREBUJENA
-  UAH Nº 08. POLÍGONOS INDUSTRIALES
-  UAH Nº 09. CAMPIÑAS
-  UAH Nº 10. MICORPARCELARIO DE VIÑEDOS Y OTROS SECANOS SOBRE ALBARIZAS (LA QUE COMPETE)

5. CAPACIDAD DEL SUELO



-  SECTOR OBJETO DE ESTUDIO
-  CLASE SINGULAR
-  CLASE 1ª
-  CLASE 2ª
-  CLASE 3ª
-  CLASE 4ª
-  CLASE 5ª
-  MUY ELEVADA
-  ELEVADA
-  MODERADA
-  ESCASA
-  MUY ESCASA

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2102110125210

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
CRISTOBAL MARTÍNEZ LEIVA

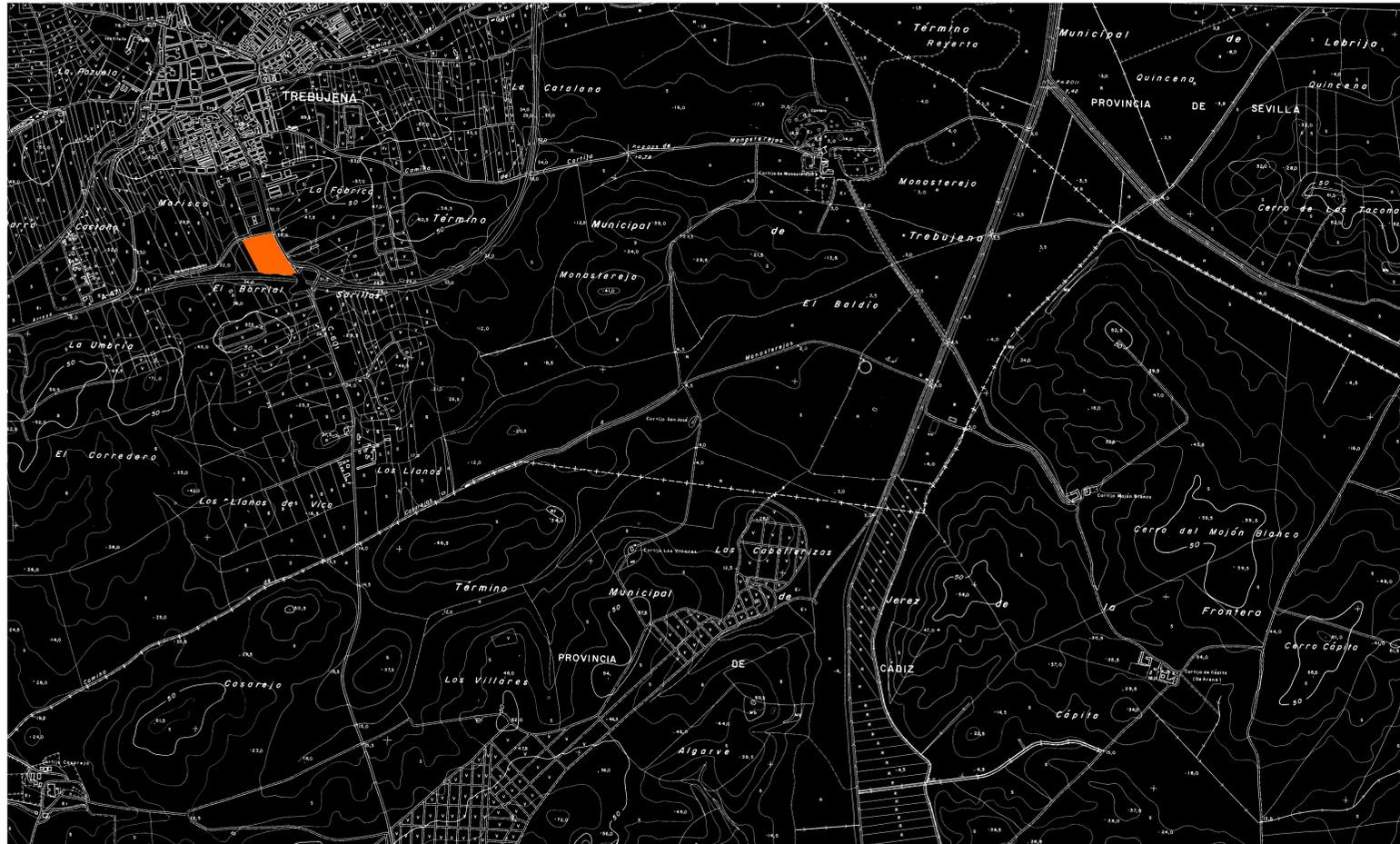
REF. A.V. D.S.L.

Trebujena, Marzo de 2010

El arquitecto

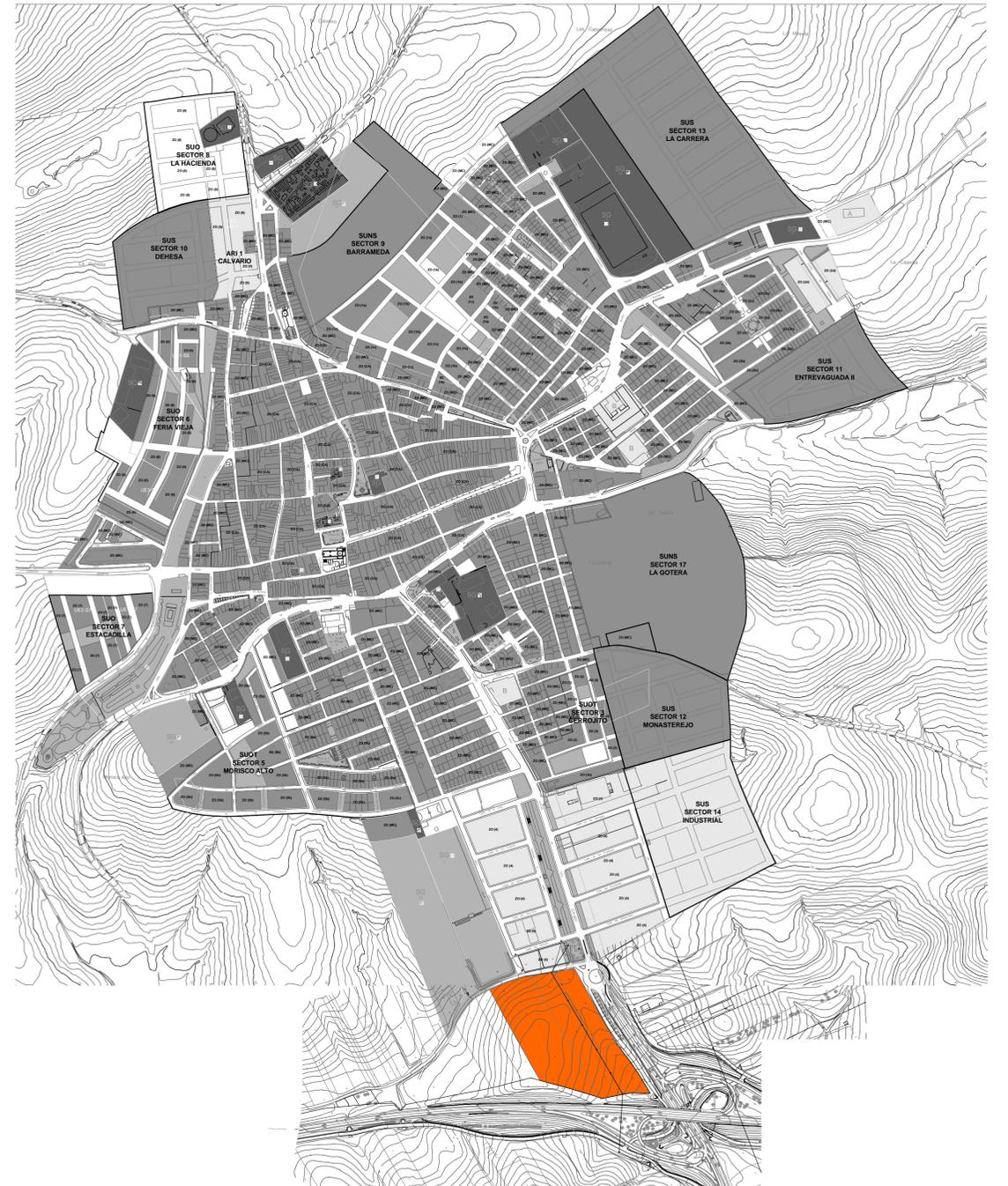
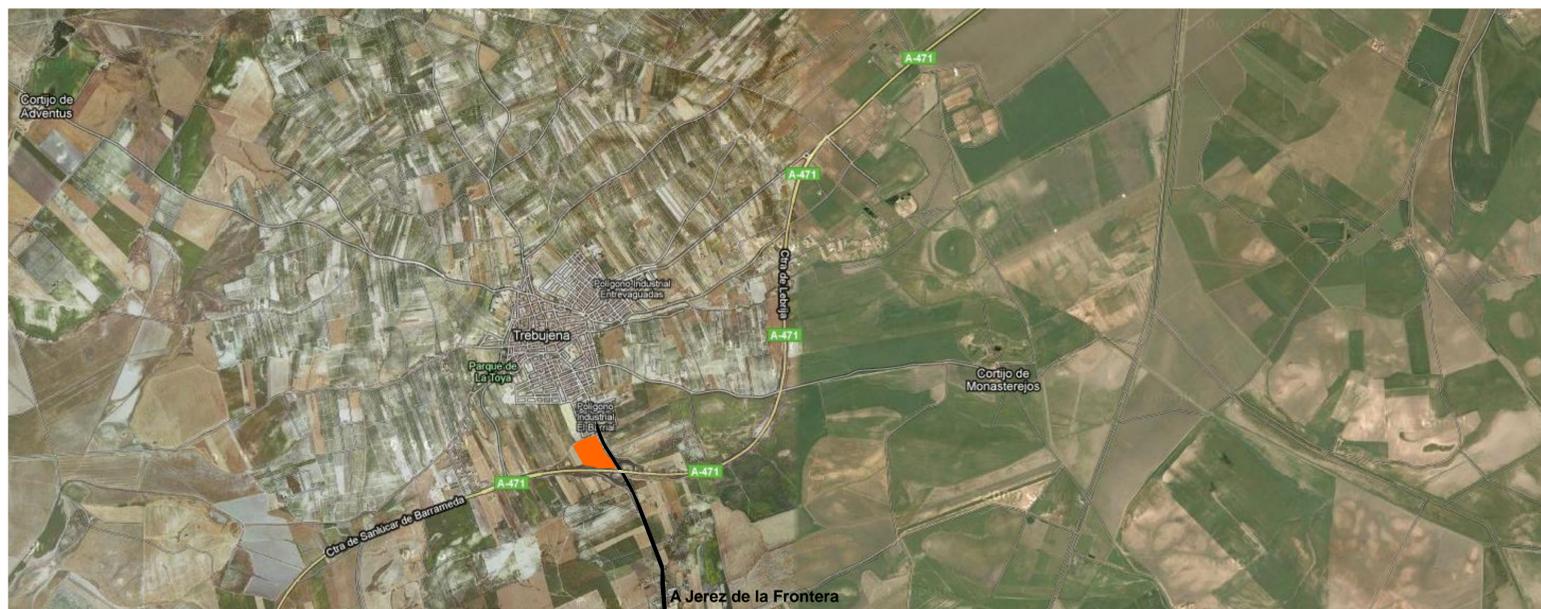
Fdo.: Cristóbal Martínez Leiva





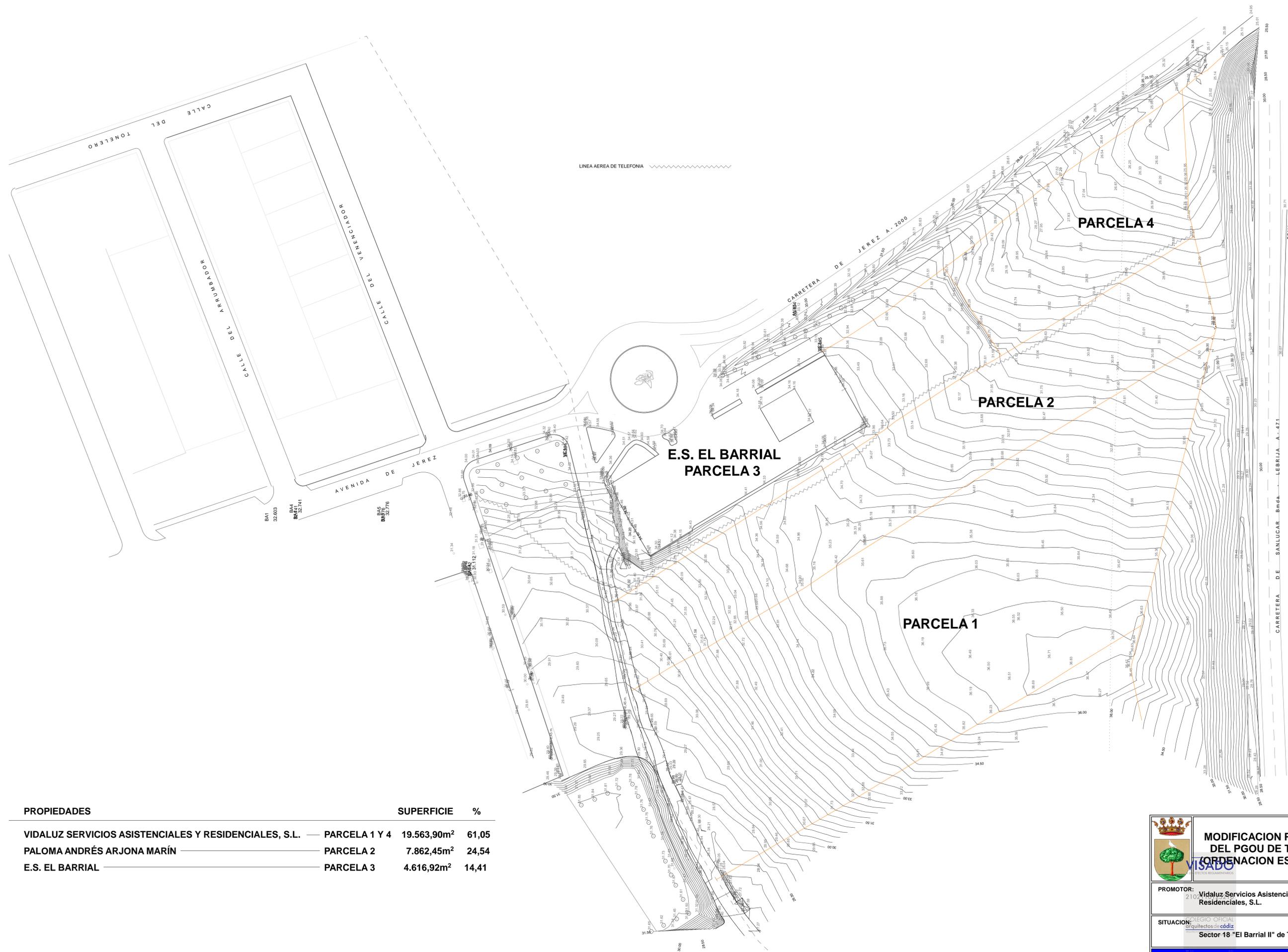
SECTOR OBJETO DE ESTUDIO EN RELACIÓN CON EL ENTORNO.

RED DE CARRETERAS PRINCIPALES QUE LO CONECTAN CON LOS NÚCLEOS URBANOS MÁS CERCANOS SANLÚCAR, CHICLANA, LEBRIJA Y JEREZ DE LA FRONTERA.



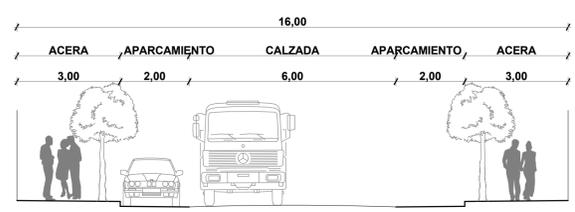
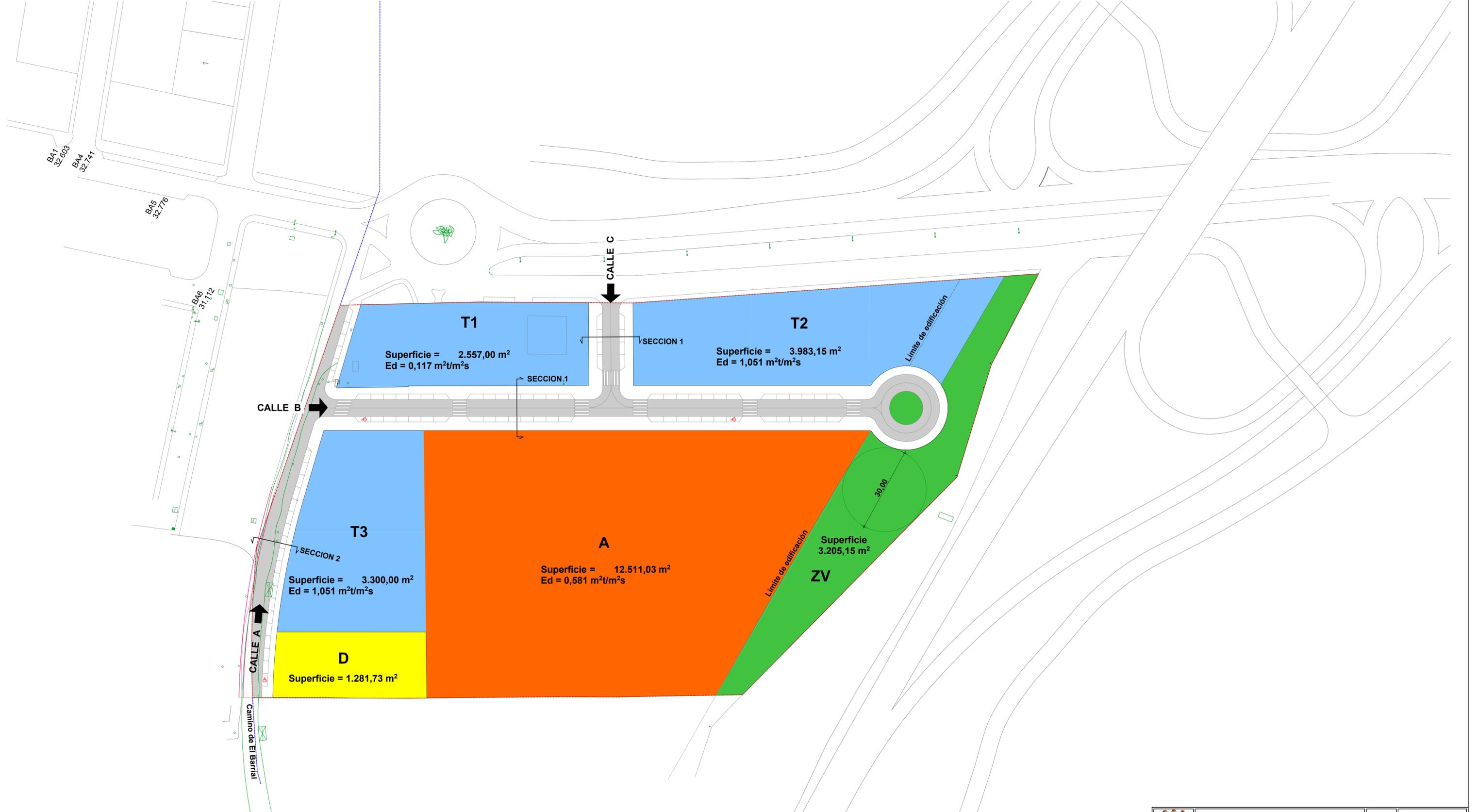
SITUACIÓN DEL SECTOR EN RELACIÓN AL NÚCLEO URBANO.
Escala 1/5.000

	MODIFICACION PUNTUAL Nº3 DEL PGOU DE TREBUJENA (ORDENACION ESTRUCTURAL)		P01
PROMOTOR: 2102 Vidaluz Servicios Asistenciales y Residenciales, S.L.	SITUACION: LEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz Sector 18 "El Barrial II" de Trebujena, Cádiz		MARZO 2010 EXPTE. 1004
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO EN EL NÚCLEO URBANO			C/Guzmán, 1-2º 04001-Almería Tfno. y Fax: 950 250 100 Email: arquitecturamartinezleiva@gmail.com

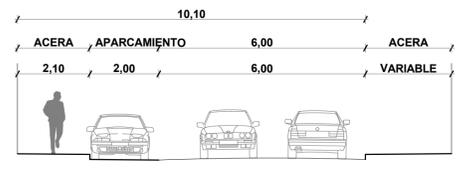


PROPIEDADES		SUPERFICIE	%
VIDALUZ SERVICIOS ASISTENCIALES Y RESIDENCIALES, S.L.	— PARCELA 1 Y 4	19.563,90m ²	61,05
PALOMA ANDRÉS ARJONA MARÍN	— PARCELA 2	7.862,45m ²	24,54
E.S. EL BARRIAL	— PARCELA 3	4.616,92m ²	14,41

	MODIFICACION PUNTUAL Nº3 DEL PGOU DE TREBUJENA (ORDENACION ESTRUCTURAL)		P04	
	PROMOTOR: Vidaluz Servicios Asistenciales y Residenciales, S.L.	ESCALA: 1/600 MARZO 2010 EXPTE. 1004		
SITUACION: LEGIO OFICIAL de arquitectos de cádiz Sector 18 "El Barrial II" de Trebujena, Cádiz	TOPOGRÁFICO			C/Guzmán, 1-2º 04001-Almería Tfno. y Fax: 950 250 100 Email: arquitecturamartinezleiva@gmail.com



SECCION 1

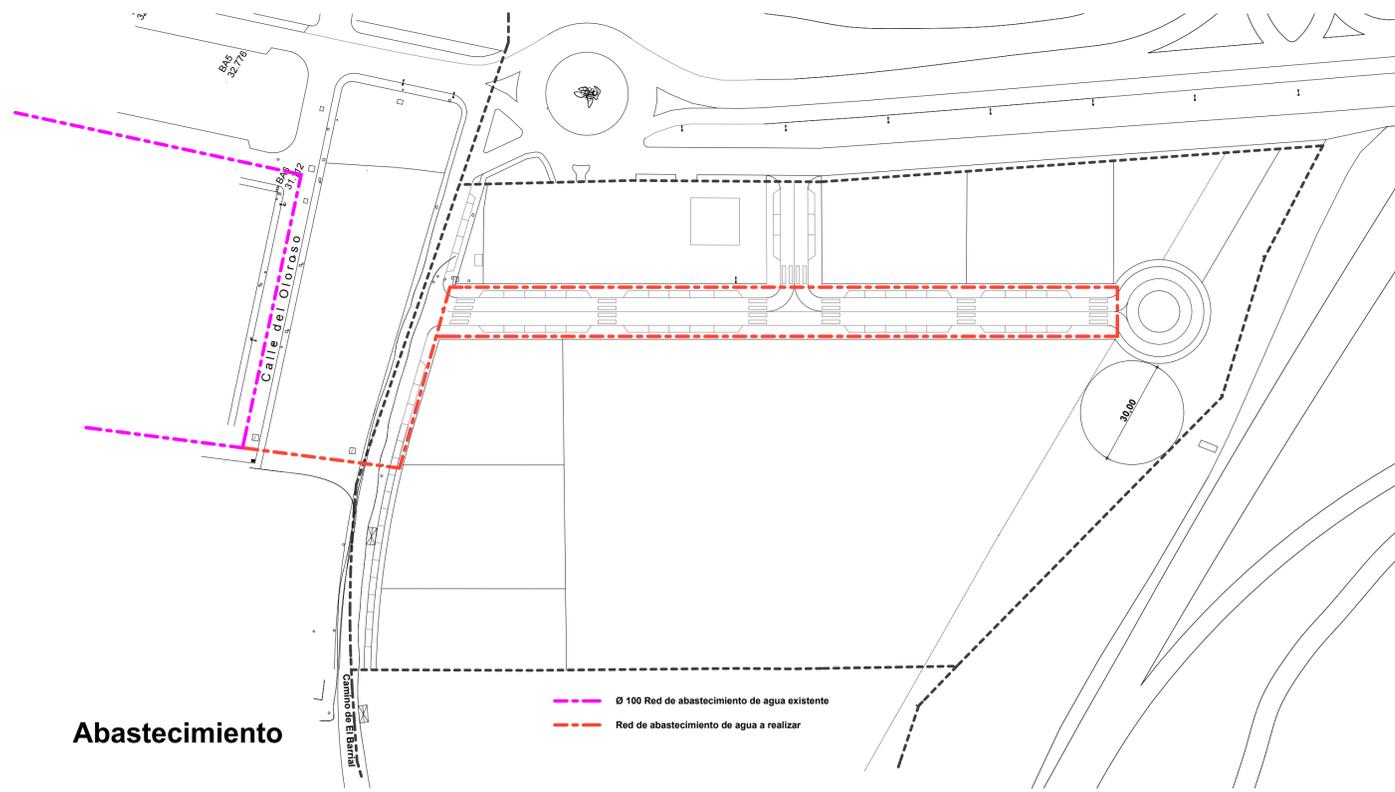


SECCION 2

USOS	ORDENANZAS
A ASISTENCIAL	ORDENANZA 18. NIVEL A
D DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS Y ORDENANZAS PGOU
T TERCARIO	ORDENANZA 18. NIVEL T
ZONA VERDE	

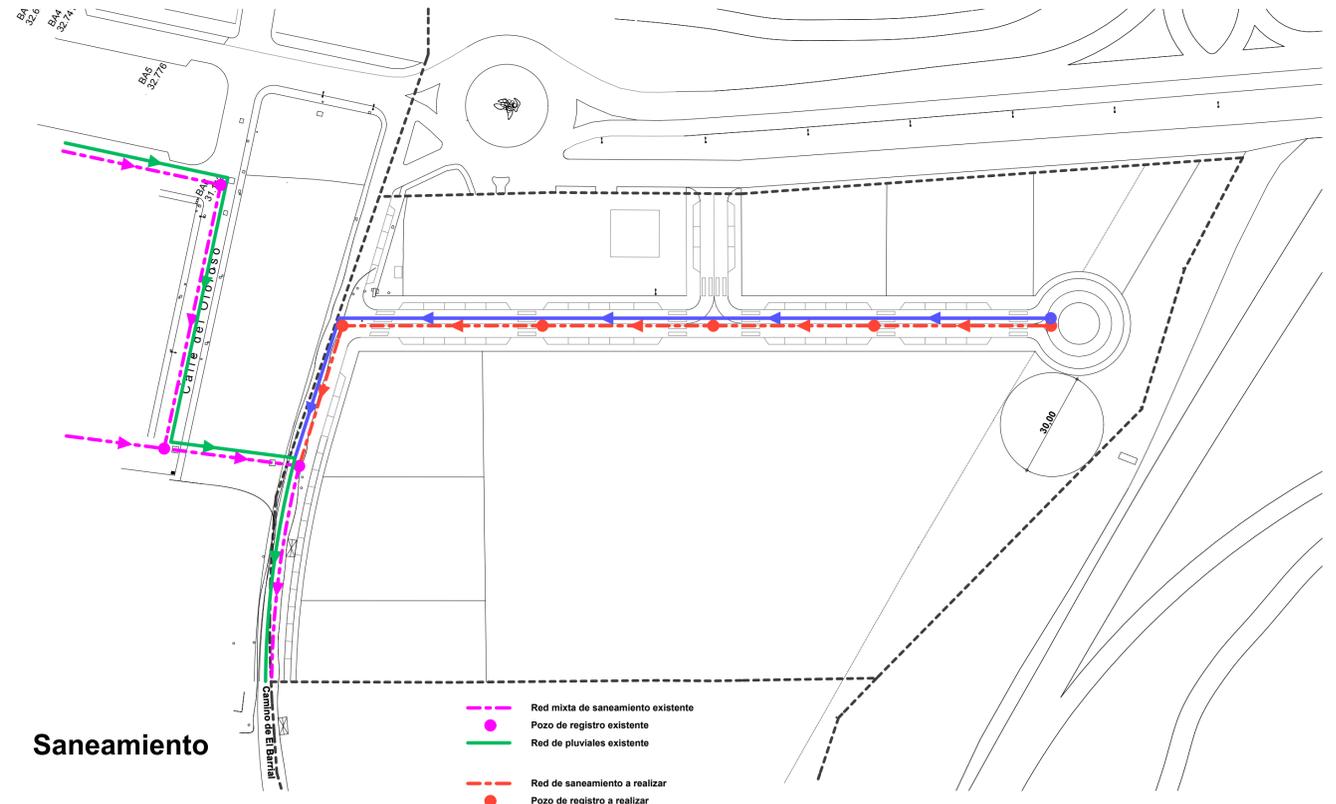
APARCAMIENTOS
89 Plazas, de ellas 3 para minusválidos

	MODIFICACION PUNTUAL Nº3 DEL PGOU DE TREBUJENA (ORDENACION ESTRUCTURAL)		P05
	ESCALA: 1/600 MARZO 2010 EXPTE. 1004		
PROMOTOR: 10125210 Vidaluz Servicios Asistenciales y Residenciales, S.L. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ	SITUACION: Sector 18 "El Barrial II" de Trebujena, Cádiz		
PROPUESTA ORDENACIÓN VINCULANTE		C/Guzmán, 1-2º -04001- Almería Tfno. y Fax: 950 250 100 Email: arquitecturamartinezleiva@gmail.com	



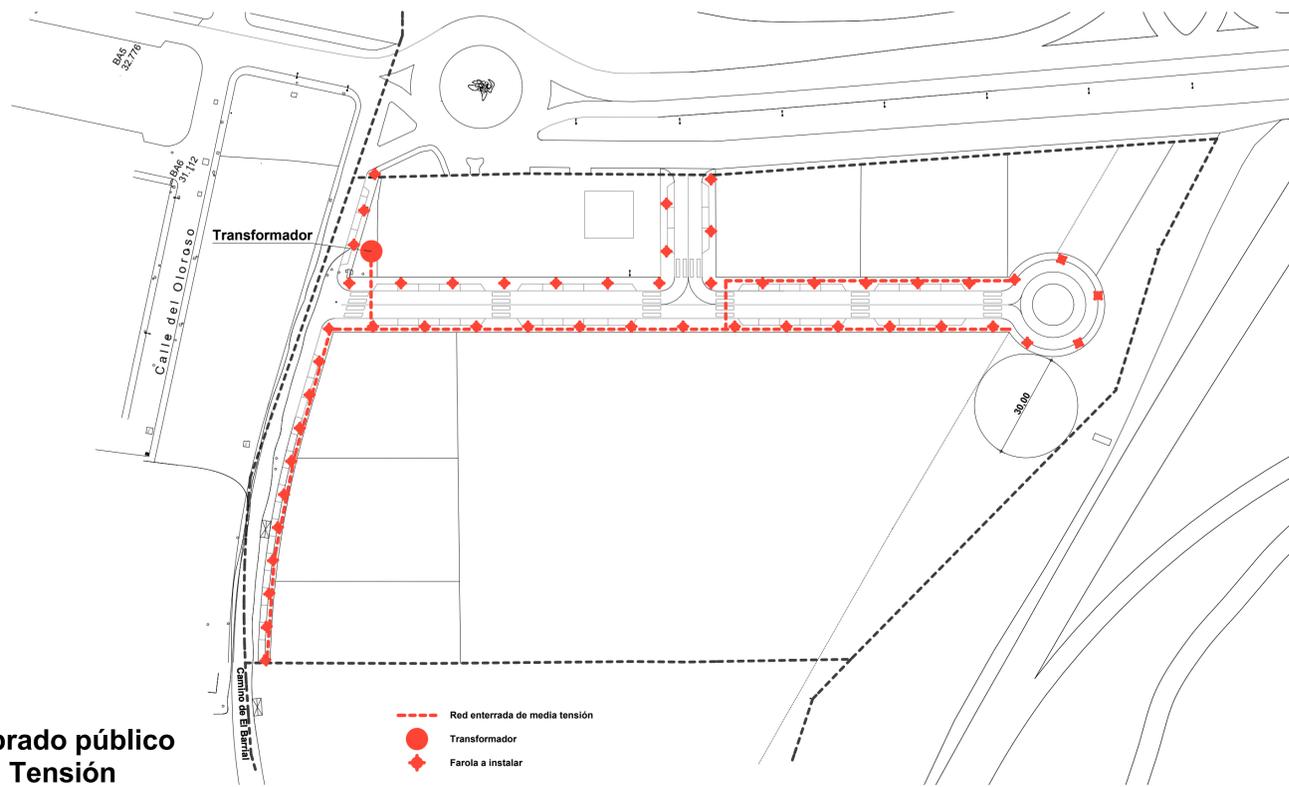
Abastecimiento

- Ø 100 Red de abastecimiento de agua existente
- - - Red de abastecimiento de agua a realizar



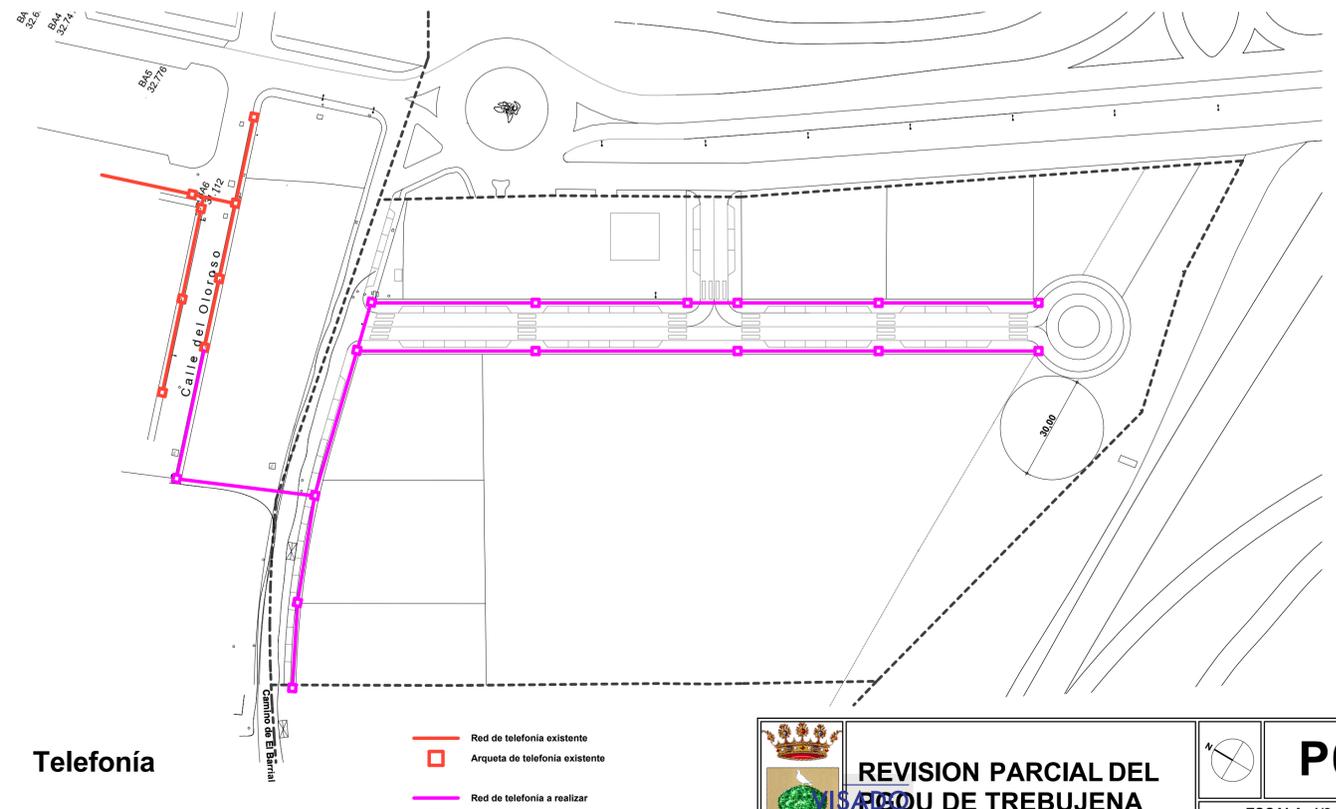
Saneamiento

- Red mixta de saneamiento existente
- Pozo de registro existente
- Red de pluviales existente
- - - Red de saneamiento a realizar
- Pozo de registro a realizar
- Red de pluviales a realizar



Alumbrado público y Baja Tensión

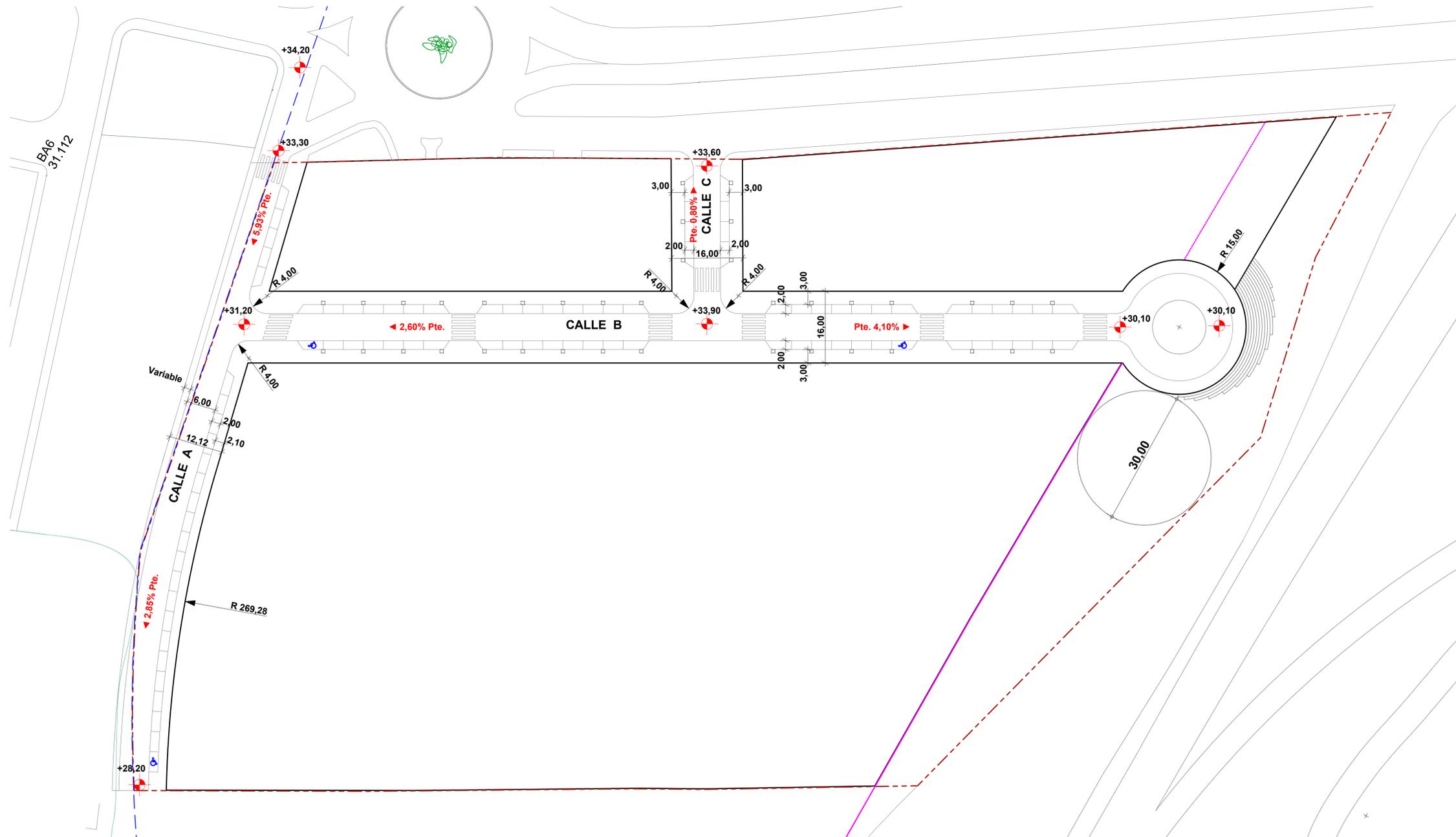
- - - Red enterrada de media tensión
- Transformador
- ◆ Farola a instalar



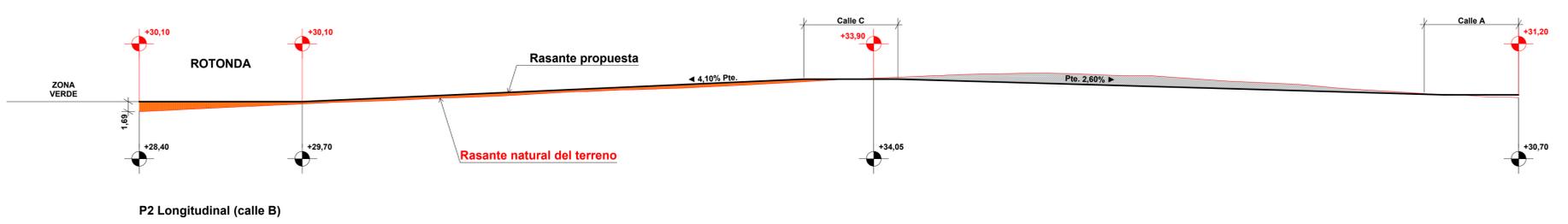
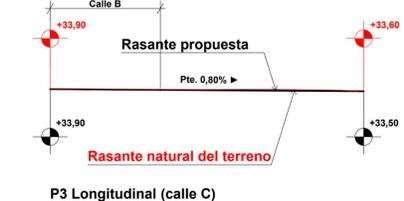
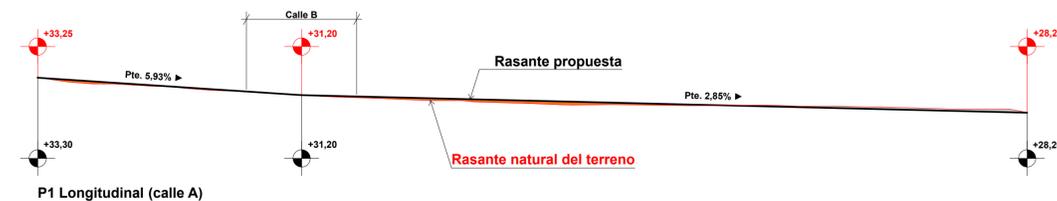
Telefonía

- Red de telefonía existente
- Arqueta de telefonía existente
- Red de telefonía a realizar
- Arqueta de telefonía a realizar

	REVISION PARCIAL DEL PROYECTO DE RECONSTRUCCION DEL BARRIO DE TREBUJENA		P06
	PROMOTOR: 10125210 Antonio López Florín <small>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ</small>	ESCALA: 1/2.500 MARZO 2010 EXPTE. 1004	
SITUACIÓN: Sector 18 "El Barrial II" de Trebujena, Cádiz	ARQUITECTO CRISTÓBAL MARTÍNEZ LEIVA		
ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS		<small>C/Guzmán, 1-2º -04001- Almería Tfno. y Fax: 950 250 100 Email: arquitecturamartinezleiva@gmail.com</small>	



- RASANTE SOBRE VIAL ACABADO
- RASANTE SOBRE TERRENO NATURAL
- 2.60% Pte. PENDIENTE EN SENTIDO DESCENDENTE DEL AGUA



	MODIFICACION PUNTUAL N°3 DEL PGOU DE TREBUJENA (ORDENACION ESTRUCTURAL)	P07
	ESCALA: 1/500 MARZO 2010 EXPTE. 1004	
PROMOTOR: Vidaluz Servicios Asistenciales y Residenciales, S.L. <small>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ</small>	SITUACION: Sector 18 "El Barrial II" de Trebujena, Cádiz	ARQUITECTO CRISTÓBAL MARTÍNEZ LEIVA
ALINEACIONES Y RASANTES		<small>C/Guzmán, 1-2º -04001- Almería Tfno. y Fax: 950 250 100 Email: arquitecturamartinezleiva@gmail.com</small>