

MEMORIA



PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

M E M O R I A

I - ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente modificación se presenta después de haber obtenido la aprobación definitiva del Plan Parcial Jardines de La Yuca, comprensivo de los terrenos ubicados en una de las zonas aptas para urbanizar que se preveían en las Normas Subsidiarias Municipales de La Guardia de Jaén.

Al acometer los primeros trabajos de transformación jurídica y geográfica de los terrenos ordenados han surgido cuestiones diversas de difícil previsión al momento de redacción del Plan Parcial, pero cuya solución, resulta de vital importancia para la ejecución del planeamiento aprobado.

Sin duda, de entre tales obstáculos el más insoslayable consiste en la aparición en el subsuelo de estos terrenos de una importante, aun que reducida en sus dimensiones, reserva arqueológica cuya conservación es obligada, a la legislación hoy vigente en esta materia. que, una vez conocida y acotada la extensión superficial sobre la que se extiende la zona arqueológica, el esquema previsto respecto a la ubicación de cada uno de los sistemas, dotaciones y



PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

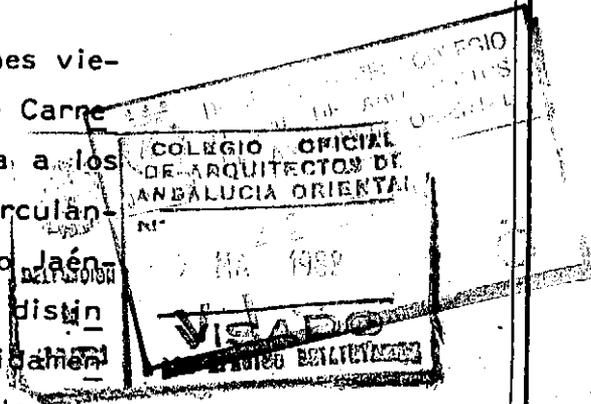
LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

usos deba ser revisado sensiblemente, en este afán de conservar intactos los terrenos de referencia, constituyendo esta motivación por sí sola peso específico suficiente como para justificar la modificación que se acomete.

No obstante ello, se ha considerado oportuno por las partes directamente interesadas en este Plan, aprovechar la modificación obligada por la causa referida y entrar en el tratamiento de otros dos objetivos que se hacen absolutamente necesarios para la perfecta viabilidad y ejecución del planeamiento aprobado. Ambos objetivos vienen determinados por la necesidad de crear una infraestructura tal en los terrenos ordenados que pudiera servir fielmente a los fines que ya hoy se han perfilado, como lo es el hecho de que LOS JARDINES DE LA YUCA, lejos de servir de zona de segunda residencia, pasen a ser terrenos de primera vivienda dada su cercanía al casco urbano de la Ciudad de Jaén.

La primera de esas modificaciones viene impuesta por la negativa del Servicio de Carreteras del M.O.P.U. de autorizar la entrada a los terrenos ordenados de los vehículos que, circulando por la C.N. 323, procediesen en sentido Jaén-Granada, salvo que se habilitasen cruces a distinto nivel o bien ampliaciones del arcén, debidamente señalados, con sus correspondientes carriles de



PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

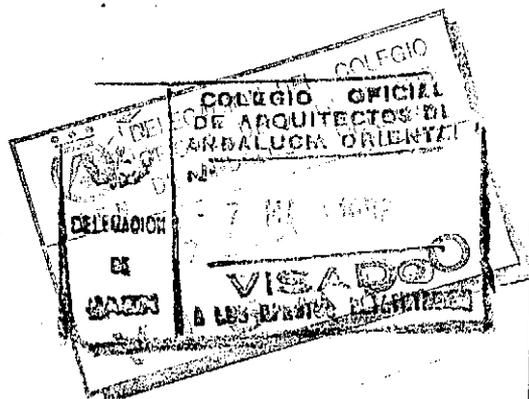
LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

desaceleración, alternativas ambas en extremo costosas y prácticamente imposibles de realizar dada la consolidación de las edificaciones existentes en el arcén derecho de la calzada según el sentido Bailén-Motril.

De ahí que, propuesta una nueva solución se optase por ella, consistiendo en dotar de una nueva vía de entrada al polígono desde la C.N. 321, por la cual podrían acceder al mismo los vehículos procedentes de Jaén sin necesidad de invasión de la parte izquierda de la calzada, evitando así el peligro que dichas maniobras conllevan.

La segunda modificación consiste en un aumento notable de la zona reservada a destino comercial, en previsión de las necesidades primarias que tendrían los habitantes del polígono y que, de no dotárseles de esos terrenos, quedarían desasistidos de los servicios mínimos como farmacia, autoservicios, etc..



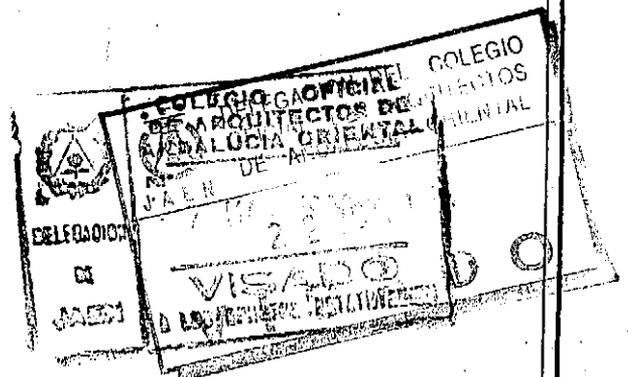
PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

II - INFORMACION URBANISTICA.

Este punto no difiere sustancialmente del contenido en el Plan Parcial aprobado en su día, si bien ha de destacarse la previsión de la nueva vía de acceso por el norte, que facilitará la comunicación con la C.N. 321 hacia Albacete, así como el previsible desdoblamiento de la C.N. 323 Bailén-Motril y su incidencia en la ordenación que se ejecuta.



PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

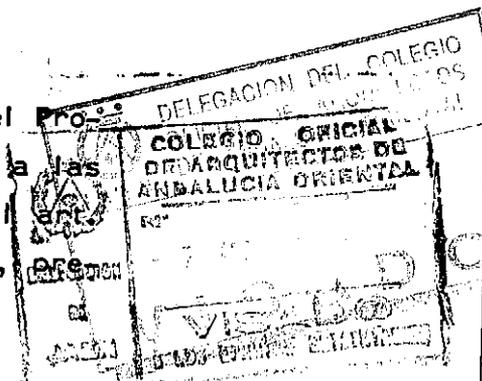
III - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Esencialmente, se aprecian ligeras variaciones en lo que a la alternativa elegida se refiere. El número de parcelas disminuye de 380 a 358, así mismo, su distribución dentro de los terrenos ordenados es algo distinta de la prevista en el Plan Parcial ya aprobado.

Igualmente se siguen respetando las determinaciones de las N.S.M. vigentes y del Anexo al Reglamento de Planeamiento respecto del sistema de espacios libres, dotaciones docentes y equipamiento de interés público y social. Tan solo varía, conforme se ha avanzado, el trazado de la red viaria, impuesto por la necesidad de preservar las riquezas arqueológicas, así como por la orografía de los terrenos que, de una nueva medición, han resultado en determinadas zonas sensiblemente distintas de la que en principio se preveía. La nueva distribución de todos estos servicios se fijan en los correspondientes planos del proyecto.

Como se observa en los Planos del Proyecto, las dotaciones y sistemas se ajustan a las previsiones de las Normas Subsidiarias y al artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, viéndose al respecto:

Un amplio sistema de espacios libres,



PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

distribuidos junto al vértice más pronunciado de los que limitan el terreno objeto de este Plan, al oeste, según se expresa debidamente en el plano de Zonificación, con una extensión total de 29.940 m², equivalente al 10'06% de la superficie ordenada, entre jardines y área de juegos y recreo para niños, incluyendo, de conformidad con los arts. 2 y 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, espacios de áreas peatonales.

Junto a este sistema de espacios libres se ubican las dotaciones docentes agrupadas en una unidad de 6.062 m², distribuidos en un Centro de E.G.B. (con una extensión de 5.047 m²) y una Guardería Infantil (con una extensión de 1.015 m²), lo que supone más de los 12 m²/vivienda reglamentariamente exigidos. No obstante, podrá el Ayuntamiento, en vista de que el terreno que tratamos está destinado a edificaciones para viviendas de temporada, cambiar el destino de dichos terrenos siempre que se mantenga la adscripción pública de las instalaciones o servicios a ubicar en los mismos.

El equipamiento para servicios de interés público y social está suficientemente atendido con la reserva para destino comercial con una extensión de 11.390 m², así como la previsión con destino social de 1.120 m², e independientemente la reserva de parque deportivo exigido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento con una exten-



PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

sión de 3.360 m². Todo lo que supone el 5'33% sobre la superficie ordenada y excede de las previsiones del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

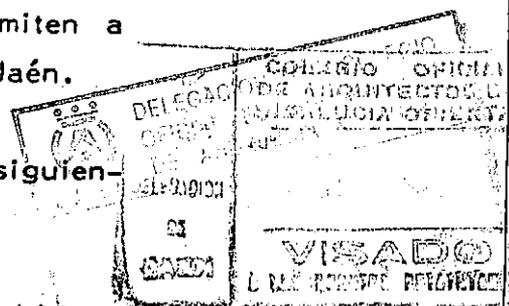
La red viaria es sencilla pero suficiente para las necesidades del área. Está delimitada por trazos nuevos para su mejor adaptación a la orografía del terreno, y su conexión con el sistema general de comunicaciones se realiza a través de las C.N. 323 Bailén-Motril, y 321, con cuatro vías de penetración desde ésta al Area de Actuación.

En los planos del proyecto correspondientes se fijan las características de las distintas redes de servicios, sus trazados, condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción del proyecto de Urbanización, así como la definición geométrica de su trazado en planta y rasantes definitivas, sin perjuicio de que, en su caso, deban completarse con el oportuno Estudio de Detalle.

En todo caso, las ordenanzas reguladoras contemplan los diversos aspectos y remiten a las Normas Subsidiarias de La Guardia de Jaén.

Las redes previstas son las siguientes:

- Red de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes contra incendios.

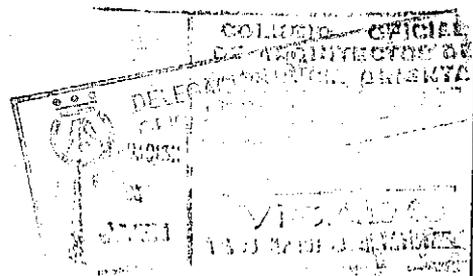


PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de canalización telefónica.



PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

IV - CUADROS ANEXOS.

Para una mejor visión de conjunto y sin perjuicio de lo que resulte de los Planos, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero, que se acompañan a esta Memoria, se incluyen a continuación los siguientes cuadros:

4.1. SUPERFICIES Y USOS CUANTIFICADOS

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (10'06%)

4.1.1.

- Jardines (72'46 m ² /viv.)	25.940 m ²
- Areas juego y peatonales (11'17 m ² /viv.)	4.000 m ²
TOTAL	29.940 m²

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO (7'37%)

4.1.2.

A.- Centros Culturales y Docentes (2'04%)

- E.G.B. (14'10 m ² /viv.)	5.047 m ²
- Guardería (2'84 m ² /viv.)	1.015 m ²
TOTAL	6.062 m²

B.- Servicios de Interés Público y Social (5'33%)

- Parque Deportivo (9'39 m ² /viv.)	3.360 m ²
- Equipamiento comercial (31'82 m ² /viv.)	11.390 m ²
- Equipamiento Social (3'13 m ² /viv.)	1.120 m ²
TOTAL	15.870 m²

DELEGACION DEL COLEGIO
MUNICIPAL DE LA GUARDIA
DE LA GUARDIA (JAEN)

COLEGIO MUNICIPAL
DE LA GUARDIA (JAEN)

INFORMACION

COLEGIO

COLEGIO

PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

TOTAL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO . 21.932 m2
=====

SISTEMA DE COMUNICACIONES (10'35%) 4.1.3.

- Total superficie del viario 30.810 m2

SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO (72'23%) 4.1.4.

- Residencial 215.027 m2
=====

TOTAL SUPERFICIE ORDENADA 295.879 m2

4.2.

EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN PARCELA NET

Porcentaje de máxima ocupación: 4.2.1.

- Residencial 30%
- Comercial 77'5%
- E.G.B. 50%
- Guardería 50%
- Equipamiento Social 50%

Plantas y alturas máximas. 2 plantas y 6 m. 4.2.2.

Coefficiente edificabilidad máxima sobre 4.2.3.

superficie bruta total:

$$0'75 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 0'25862 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Edificabilidad máxima total:

$$297.709 \times 0'25862 = 76.993506102$$

OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE
ANDALUCIA ORIENTAL

15 SET. 1988

VISADO

PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

Coefficiente de edificabilidad sobre superficie ne- 4.2.4.

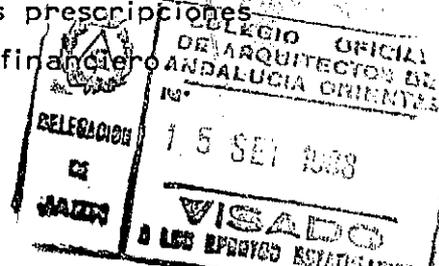
ta:

- En equipamiento Social = 1 m²/m², máximo 1.120 m²
- En Guardería = 0'65 m²/m², máximo 659'75 m²
- En Comercial = 1'6 m²/m², máximo 18.224'00 m².
- En E.G.R. = 0'50 m²/m², máximo 2.523'50 m².
- En residencial s/ parcela mínima de 600 m²
= 0'232 m²/m², máximo 49.910'25 m².

TOTAL 72.437'50 m²

Con las previsiones que anteceden se estima debidamente justificada la adecuación de la ordenación del presente Plan Parcial a las directrices del planeamiento de rango superior contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las parcelas resultantes, con las reservas para sistemas sectoriales por encima de las previsiones a nivel de Normas Subsidiarias, refuerzan la relación de la estructura urbana que se ordena, quedando demostrada la coherencia interna y su inserción en el entorno urbano, así como la posibilidad de llevar a la práctica dentro de las bases establecidas para su ejecución en el plan de etapas y de conformidad con las prescripciones que resultan del estudio económico-financiero



PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

V - ESTRUCTURA Y DETERMINACIONES PREVISTAS.

El total de las viviendas previstas, se agrupa por módulos integrados e independientes, que constituyen polígonos de actuación independientes, en uno de los cuales se prevé concentrar tanto las dotaciones y servicios, como las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, incluyendo la localización del 10% de aprovechamiento.

Los módulos integrados se configuran en dos zonas diferenciadas, una de utilización privativa en la que se desarrolla la edificabilidad de las viviendas, y otra de utilización comunitaria para todas las parcelas del módulo, en la que éstas participan en su parte alícuota con carácter indiviso al constituir el soporte de zona recreativa (piscina, polideportivo, zona ajardinada) al servicio de cada módulo. La superficie total de cada módulo, dividida por 600 -extensión mínima de parcela-, nos dará el número de viviendas permitidas en cada módulo.

En las Ordenanzas reguladoras se ha pretendido desarrollar las previsiones jurídicas de las Normas Subsidiarias con las determinaciones sobre Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Sistema de ejecución, Régimen de licencias y Normas de edificación que, sin suponer modificaciones de las Ordenanzas a nivel general, permitan, sin embargo, una mejor comprensión y

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE
MURCIA ORIENTAL

PLAN PARCIAL JARDINES DE LA YUCA

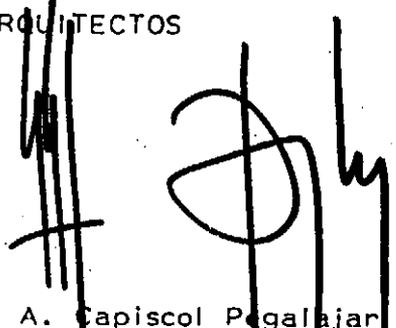
LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA

un más fácil manejo al momento de la gestión urbanística.

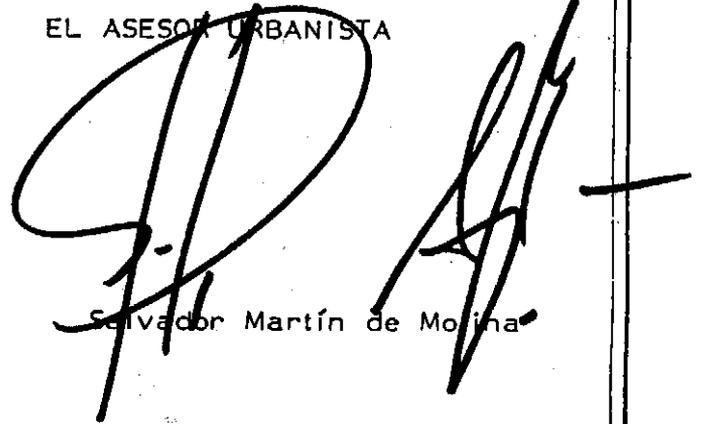
Jaén, febrero de 1.988

LOS ARQUITECTOS



Miguel A. Capiscol Pagalajar y
Domingo Martos de la Torre

EL ASESOR URBANISTA



Salvador Martín de Molina

