

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

1.3.- ORDENACION PROPUESTA Y JUSTIFICACION.

1.3.1.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Según las NN. SS. de La Guardia de Jaén, las condiciones particulares para uso residencial del Suelo Apto para Urbanizar "El Arrabal", Art. 135 son las siguientes:

Nº DE VIVIENDAS/Hª: 12

EDIFICABILIDAD: 0,30 M2/M2

OCUPACION MAXIMA: 30% (Parcela Neta)

ALTURA MAXIMA: 6,50 M.

PARCELA MINIMA:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA: 800 M2

- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA:

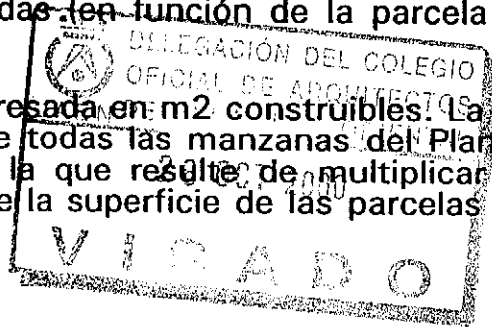
En cada actuación unitaria la relación entre el nº de viviendas y la superficie total de la parcela sobre la que actúa, tanto las zonas privativas como las comunes, será de 400 m2/viv.

El Plan Parcial que se desarrolle sobre esta parte del S.A.U-2 determinará para cada manzana:

-La tipología de vivienda (Aislada, Adosada o en hilera).

-El número de viviendas (en función de la parcela mínima).

-La edificabilidad expresada en m2 construibles. La suma de la edificabilidad de todas las manzanas del Plan Parcial será menor que la que resulte de multiplicar 0,30 m2/m2 por el total de la superficie de las parcelas netas resultantes.



PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

1.3.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

Al no encontrarse EL S.A.U.-2 en el tejido del casco urbano de La Guardia, no nos encontramos con ningún condicionante de interrelación con la estructura urbana existente.

Los terrenos afectados por el presente Plan Parcial se encuentran situados junto a la carretera JV-2223, entre Jaén y La Guardia de Jaén, margen izquierda, justo en el límite de los citados municipios.

El acceso a la urbanización se realizará desde el P.K. nº 5 de esta carretera, dependiente de la Excm. Diputación Provincial, a través de los terrenos que son propiedad de D. Guillermo García García, del que existe, documentalmente, cesión de servidumbre de paso.

Será necesario el realizar la conexión desde la JV-2223 hasta el límite del Plan Parcial. Se ha fijado como punto de enlace con la JV-2223 el antiguo trazado de la misma. Se ha solicitado en La Excm. Diputación Provincial la realización de la conexión, habiéndose obtenido permiso para realizar un acceso provisional para obras y se supedita el permiso definitivo a la presentación del Proyecto de Obras redactado por técnico competente.

Se plantea asimismo un 2º acceso en la zona opuesta del Plan Parcial por el que se accede a la vía de servicio de la Autovía Bailén-Motril. Esta vía de servicio se comunica con la zona recreativa denominada "El Batán" y bajo la autovía se accede a la rotonda de enlace ejecutado junto al "Puente Nuevo".

Dada la extensión del Plan Parcial, se ha pretendido una ordenación del territorio mediante una trama que permita la jerarquía de viales, la generación de manzanas tipo, cuyo aprovechamiento esté de acuerdo con el uso residencial planeado.

Se plantea una malla de vías lentas acordes con la zona residencial, a la vez que se procura una escala humana en cuanto a dimensiones de calles y manzanas resultantes.

Se configuran dos actuaciones diferentes: una de segunda residencia en parcelas de aproximadamente 800 m² y otra de viviendas adosadas o en hilera con o sin zonas comunes, que por su menor repercusión de suelo y menores gastos de mantenimiento permitirá la construcción de viviendas de menor costo, siendo por tanto de primera residencia y logrando de esta manera la diversificación de la oferta.

11

20 OCT 2000
VISADO

ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

Se han planteado junto a la entrada por el acceso de la JV-2223 la ubicación y concentración de las dotaciones.

Las viviendas en adosadas o en hilera ocupan, fundamentalmente, la zona central del Plan. Las viviendas aisladas, en parcelas superiores a 800 m2 se sitúan, fundamentalmente, en los bordes de la urbanización.

1.3.3.- CUADROS DE ZONIFICACION Y SUPERFICIES.

Dado que el Plan Parcial tiene 40.5 Hectáreas y la edificabilidad es de 12 Viv/Ha. esto nos supone un número de viviendas de 486 viv.

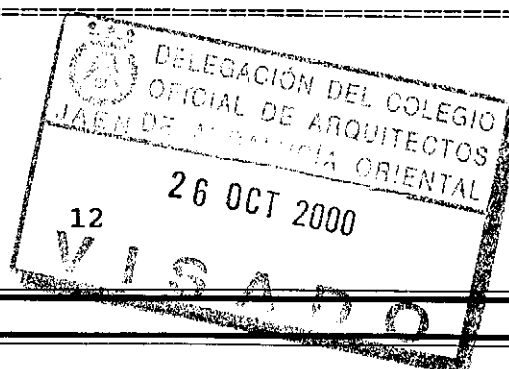
Las dotaciones se han efectuado según el Reglamento de Planeamiento. Los mínimos Exigidos:

Deportivo:	6 m2/viv....	6 x 486 =	2.916 m2
Comercial:	1 m2/viv....	1 x 486 =	486 m2
Equip.social:	3 m2/viv....	3 x 486 =	1.458 m2
E.G.B.:	10 m2/viv....	10 x 486 =	4.860 m2
Preesolar:	2 m2/viv....	2 x 486 =	972 m2
Esp. Libres:	10 %.....	10%X 405.100=	40.510 m2

Los datos de zonas y superficies son los siguientes:

SUPERFICIES TOTALES PLAN PARCIAL

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	253,064.55 M2
COMERCIAL (PRIVADO)	1,621.40 M2
EQ. SOCIAL 1 (CESION)	1,714.30 M2
EQ. SOCIAL 2 (PRIVADO)	9,606.40 M2
DEPORTIVO (PRIVADO)	3,138.80 M2
EGB.	5,302.42 M2
PREESCOLAR	1,544.40 M2
Z.V.	43,558.52 M2
VIALES	84,453.92 M2
PARC.INSTALACIONES URBANAS	1,095.29 M2
TOTAL SUP. PLAN PARCIAL	405,100.00 M2



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"**LA GUARDIA DE JAEN****SAU-2****MEMORIA JUSTIFICATIVA :****RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELAS**

ZONA	SUP.	TOTAL EDIF. M2	Nº VIV.
RP1	4.986.82	1.200	6
RP2	6.111.61	1.400	7
RP3	13.750.30	2.800	14
RP4	23.104.59	5.600	28
RP5	19.080.43	4.400	22
RP6	9.338.47	2.200	11
RP7	11.913.90	2.800	14
RP8	925.94	200	1
RP9	910.34	200	1
RP10	1.287.73	200	1
	91.410.13	21.000	105

RESIENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA

MANZANA	N' VIV	SUP. MANZANA	EDIF. M2	SUP.MANZ/N' VIV
R.A.H. 1	20	8,100.00	3,000.00	405.00
R.A.H. 2	16	6,480.00	2,400.00	405.00
R.A.H. 3	16	6,480.00	2,400.00	405.00
R.A.H. 4	20	8,100.00	3,000.00	405.00
R.A.H. 5	20	8,100.00	3,000.00	405.00
R.A.H. 6	20	8,100.00	3,000.00	405.00
R.A.H. 7	20	8,100.00	3,000.00	405.00
R.A.H. 8	16	6,480.00	2,400.00	405.00
R.A.H. 9	16	6,462.40	2,400.00	403.90
R.A.H. 10	18	7,618.88	2,700.00	423.27
R.A.H. 11	16	7,023.36	2,400.00	438.96
R.A.H. 12	19	7,977.29	2,850.00	419.85
R.A.H. 13	20	8,100.00	3,000.00	405.00
R.A.H. 14	16	6,480.00	2,400.00	405.00
R.A.H. 15	16	6,480.00	2,400.00	405.00
R.A.H. 16	2	908.17	260.00	454.09
R.A.H. 17	20	9,190.10	2,600.00	459.51
R.A.H. 18	2	808.96	300.00	404.48
R.A.H. 19	2	810.00	300.00	405.00
R.A.H. 20	2	810.00	300.00	405.00
R.A.H. 21	2	810.00	300.00	405.00
R.A.H. 22	2	830.25	300.00	415.13
R.A.H. 23	2	830.25	300.00	415.13
R.A.H. 24	2	810.00	300.00	405.00
R.A.H. 25	2	810.00	300.00	405.00

13

26 OCT 2000

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

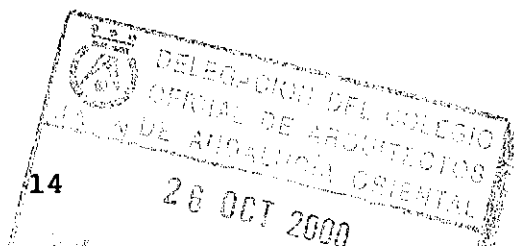
MEMORIA JUSTIFICATIVA :

R.A.H. 26	2	810.00	300.00	405.00
R.A.H. 27	2	830.25	300.00	415.13
R.A.H. 28	2	896.38	260.00	448.19
R.A.H. 29	2	876.12	260.00	438.06
R.A.H. 30	2	834.86	260.00	417.43
R.A.H. 31	2	858.41	260.00	429.21
R.A.H. 32	2	858.41	260.00	429.21
R.A.H. 33	2	858.44	260.00	429.22
R.A.H. 34	2	858.28	260.00	429.14
R.A.H. 35	2	886.36	260.00	443.18
R.A.H. 36	2	977.06	260.00	488.53
R.A.H. 37	2	1.044.35	260.00	522.18
R.A.H. 38	2	1.116.32	260.00	558.16
R.A.H. 39	2	1.072.42	260.00	536.21
R.A.H. 40	2	803.10	260.00	401.55
R.A.H. 41	2	800.18	260.00	400.09
R.A.H. 42	2	822.33	300.00	411.17
R.A.H. 43	2	813.80	300.00	406.90
R.A.H. 44	2	885.54	300.00	442.77
R.A.H. 45	2	900.02	300.00	450.01
R.A.H. 46	2	968.89	260.00	484.45
R.A.H. 47	2	941.81	260.00	470.91
R.A.H. 48	2	1.315.18	260.00	657.59
R.A.H. 49	2	982.45	260.00	491.23
R.A.H. 50	2	825.04	260.00	412.52
R.A.H. 51	2	803.90	260.00	401.95
R.A.H. 52	2	1.388.37	260.00	694.19
R.A.H. 53	2	801.66	300.00	400.83
R.A.H. 54	2	982.46	300.00	491.23
R.A.H. 55	2	803.54	300.00	401.77
R.A.H. 56	2	818.07	300.00	409.04
R.A.H. 57	2	980.27	260.00	490.14
R.A.H. 58	2	1.215.47	260.00	607.74
R.A.H. 59	2	885.53	260.00	442.77
R.A.H. 60	2	1.038.19	260.00	519.10
R.A.H. 61	2	1.358.63	260.00	679.32
R.A.H. 62	2	1.042.67	300.00	521.34

381

161,654.42

55,670.00



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

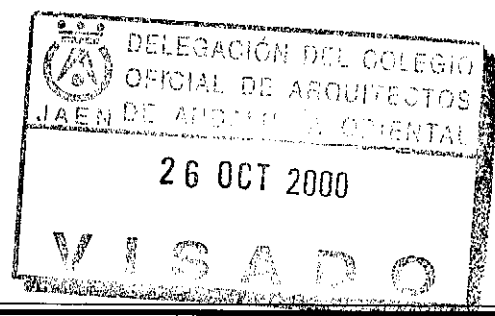
SUP. MANZANAS VIVIENDAS		
	SUP. MANZ	EDIF. M2
RP 1 A 10	91,410.13	21,000.00 M2
R.A.H. 1-62	161,654.42	55,670.00 M2
TOTAL	253,064.55	76,670.00 M2

	SUP. MANZ	EDIF.M2/M2	EDIF. M2
COMERCIAL	1,621.40	0.30	486.42 forja>486 (R.P.)

	SUP. MANZ	EDIF.M2/M2	EDIF. M2
EQ. SOCIAL 1	1,714.30	0.30	514.29
EQ. SOCIAL 2	9,606.40		3,639.31 forja>1458 (R.P.)
	11,320.70		4,153.60

	SUP. MANZ	EDIF.M2/M2	EDIF. M2
DEPORTIVO	3,138.80	0.30	200.00 solar>2916(R.P.)

	SUP. MANZ	EDIF.M2/M2	EDIF. M2
E.G.B.	5,302.42	0.30	1,590.73
PREESCOLAR	1,544.40	0.30	463.32
	6.846.82		2,054.05



PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

ZONAS VERDES	43,558.52
ZONA VERDE COMPUTABLE	41,583.86
ZONA VERDE NO COMPUTABLE	1,974.66

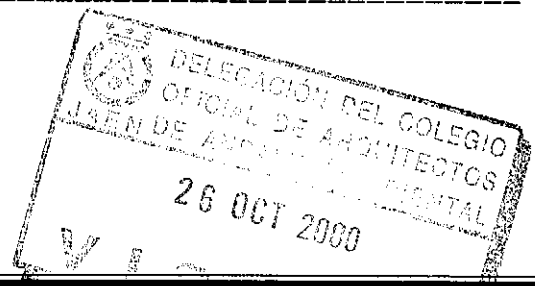
ZONA VERDE COMPUTABLE

ZONA VERDE	SUP. Z.V.	EDIF. M2/M2	EDIF. M2
Z.V.1	1,318.88	0.01	13.19
Z.V.2	1,318.88	0.01	13.19
Z.V.3	1,232.12	0.01	12.32
Z.V.4	1,232.12	0.01	12.32
Z.V.5	1,318.88	0.01	13.19
Z.V.6	1,318.88	0.01	13.19
Z.V.7	1,318.88	0.01	13.19
Z.V.8	1,318.88	0.01	13.19
Z.V.9	9,672.80	0.01	96.73
Z.V.10	15,369.13	0.01	153.69
Z.V.11	4,798.81	0.01	47.99
Z.V.12	1,365.60	0.01	13.66
	41,583.86		415.84

ZONA VERDE NO COMPUTABLE

ZONA VERDE	SUP. Z.V.	EDIF. M2/M2	EDIF. M2
Z.V.13	116.25	0.01	1.16
Z.V.14	1,185.14	0.01	11.85
Z.V.15	176.71	0.01	1.77
Z.V.16	176.71	0.01	1.77
Z.V.17	176.71	0.01	1.77
Z.V.18	143.14	0.01	1.43
	1,974.66		19.75

16



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

1.3.3.- PARCELAS RESULTANTES.

Las parcelas resultantes del presente Plan Parcial son las siguientes:

ZONAS NºVIVI. SUPERFICIE M2.

=====

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELAS

R.P.1

1	812.08 M2
2	825.12 M2
3	825.61 M2
4	820.78 M2
5	809.42 M2
6	893.81 M2

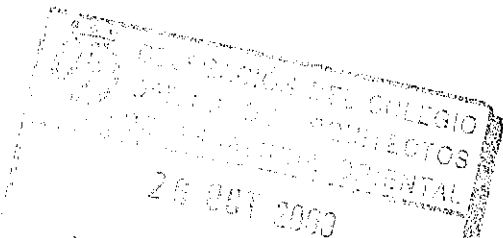
R.P.2

7	870.84 M2
8	861.44 M2
9	853.70 M2
10	861.19 M2
11	853.46 M2
12	836.67 M2
13	974.31 M2

R.P.3

14	926.03 M2
15	937.50 M2
16	937.50 M2
17	937.50 M2
18	937.50 M2
19	937.50 M2
20	937.50 M2
21	926.03 M2
22	1092.51 M2
23	975.83 M2
24	1068.28 M2
25	1068.28 M2
26	975.83 M2
27	1092.51 M2

17



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

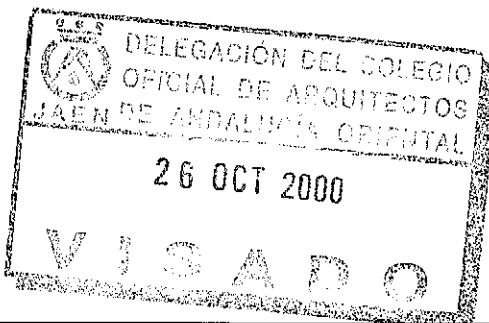
MEMORIA JUSTIFICATIVA :

R.P.4

28	800.31	M2
29	800.31	M2
30	800.31	M2
31	800.31	M2
32	1241.57	M2
33	1056.05	M2
34	800.58	M2
35	800.89	M2
36	800.33	M2
37	800.37	M2
38	800.23	M2
39	800.85	M2
40	800.09	M2
41	800.61	M2
42	800.18	M2
43	800.06	M2
44	800.04	M2
45	800.43	M2
46	800.54	M2
47	800.08	M2
48	800.31	M2
49	800.09	M2
50	800.01	M2
51	800.00	M2
52	800.02	M2
53	800.00	M2
54	800.00	M2
55	800.02	M2

R.P.5

56	846.01	M2
57	853.12	M2
58	902.06	M2
59	832.18	M2
60	823.25	M2
61	830.58	M2
62	837.75	M2
63	836.32	M2
64	830.49	M2
65	855.30	M2
66	841.56	M2
67	843.20	M2
68	861.00	M2
69	873.55	M2
70	820.56	M2
71	800.92	M2



PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

72	886.90 M2
73	873.15 M2
74	874.02 M2
75	833.51 M2
76	1.003.00 M2
77	1.112.00 M2

R.P.6

78	1051.86 M2
79	872.06 M2
80	812.66 M2
81	831.43 M2
82	836.20 M2
83	934.26 M2
84	800.00 M2
85	800.00 M2
86	800.00 M2
87	800.00 M2
88	800.00 M2

R.P.7

89	858.54 M2
90	858.40 M2
91	858.85 M2
92	858.57 M2
93	858.72 M2
94	858.82 M2
95	858.43 M2
96	800.00 M2
97	846.82 M2
98	1.017.26 M2
99	802.29 M2
100	803.18 M2
101	803.38 M2
102	803.64 M2

R.P.8

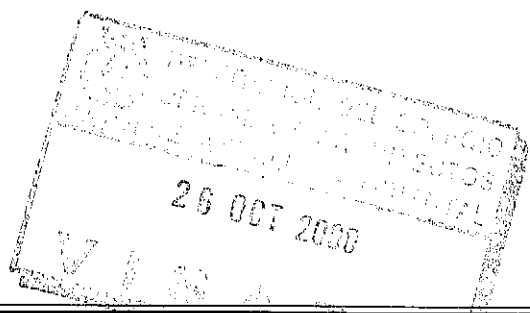
103	925.94 M2
-----	-----------

R.P.9

104	910.34 M2
-----	-----------

R.P.10

105	1.287.73 M2
-----	-------------



PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

RESIDENCIAL EN ADOSADAS E HILERA

ZONAS SUPERFICIE M2.

R.A.H.1	8100.00 M2
R.A.H.2	6480.00 M2
R.A.H.3	6480.00 M2
R.A.H.4	8100.00 M2
R.A.H.5	8100.00 M2
R.A.H.6	8100.00 M2
R.A.H.7	8100.00 M2
R.A.H.8	6480.00 M2
R.A.H.9	6462.40 M2
R.A.H.10	7618.88 M2
R.A.H.11	7023.36 M2
R.A.H.12	7977.29 M2
R.A.H.13	8100.00 M2
R.A.H.14	6480.00 M2
R.A.H.15	6480.00 M2
R.A.H.16	1649.93 M2
R.A.H.17	9190.10 M2
R.A.H.18	12274.81 M2
R.A.H.19	10364.60 M2
R.A.H.20	7474.54 M2
R.A.H.21	7989.97 M2

20



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

DOTACIONAL ZONAS

SUPERFICIE M2.

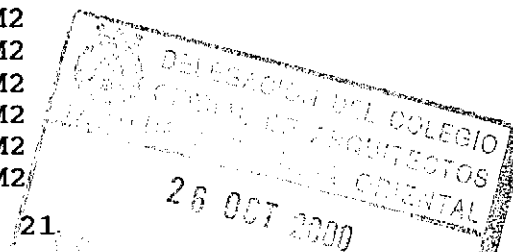
COMERCIAL	(PRIVADO)	1,621.40 M2
EQ.SOCIAL 1	(CESION)	1,714.30 M2
EQ.SOCIAL 2	(PRIVADO)	9,606.40 M2
DEPORTIVO	(PRIVADO)	3,138.80 M2
EGB.		5,302.42 M2
PREESCOLAR		1,544.40 M2
PARC.INST.URB. (PRIVADO)		1,095.29 M2

ZONAS VERDES

ZONAS

SUPERFICIE M2.

Z.V.1	1,318.88 M2
Z.V.2	1,318.88 M2
Z.V.3	1,232.12 M2
Z.V.4	1,232.12 M2
Z.V.5	1,318.88 M2
Z.V.6	1,318.88 M2
Z.V.7	1,318.88 M2
Z.V.8	1,318.88 M2
Z.V.9	1,785.55 M2
Z.V.10	1,758.58 M2
Z.V.11	5,849.48 M2
Z.V.12	2,819.49 M2
Z.V.13	9,034.07 M2
Z.V.14	4,715.98 M2
Z.V.15	2,918.47 M2
Z.V.23	1,365.60 M2
Z.V.16	176.71 M2
Z.V.17	176.71 M2
Z.V.18	143.14 M2



21

ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27

PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS"

LA GUARDIA DE JAEN

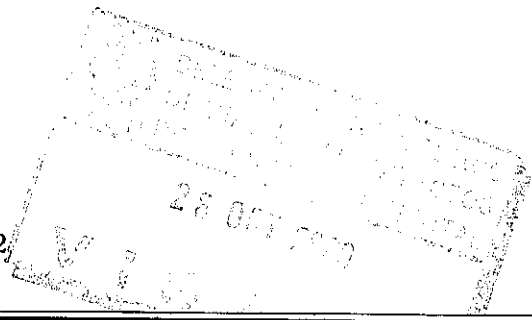
SAU-2

MEMORIA JUSTIFICATIVA :

Z.V.19	116.25 M2
Z.V.20	176.71 M2
Z.V.21	1,056.82 M2

=====
TOTAL SUPERFICIES 405.100.00 M2
=====

22



ARQUITECTO : PEDRO E. CAMARA RAMOS. AVD. MADRID 36, 1D. JAEN. 953.27.25.27