

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

ÍNDICE

A.- FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL. JUSTIFICACIÓN.....	3
B.- MEMORIA INFORMATIVA.....	6
B.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.....	6
B.2.- MORFOLOGÍA.....	6
B.3.- RELIEVE.....	6
B.4.- INFORME GEOTÉCNICO.....	7
B.5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	8
Usos actuales.....	8
Edificios y otras construcciones.....	8
Red viaria.....	8
Abastecimiento de agua.....	9
Saneamiento.....	9
Energía eléctrica.....	9
Relación con el casco urbano.....	9
B.6.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	9
B.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	11
B.8.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN.....	11
C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	13
C.1.- OBJETO.....	13
C.2.- SITUACIÓN Y LÍMITES.....	13
C.3.- BASE LEGAL.....	13
C.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	14
C.4.1.- ESTRUCTURA PARCELARIA. ZONIFICACIÓN.....	15
C.4.2.- RED VIARIA.....	16
C.4.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	18

a) Condiciones de uso.....	18
b) Alineaciones y Retranqueos.	19
C.4.4.- INFRAESTRUCTURAS.	19
Saneamiento.	19
Abastecimiento.	20
Energía eléctrica.....	20
Alumbrado público.....	22
C.5.- GESTIÓN URBANÍSTICA.	22
C.6.- DETERMINACIONES EXIGIBLES A PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR.	22

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p>			 
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 3 de 23

A.- FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL. JUSTIFICACIÓN.

El Plan Parcial del Polígono Industrial en el T.M. de la Guardia de Jaén, redactado por los técnicos D. Marcial Rodrigo Sanjuán, y D^a Lourdes Cano Vargas Machuca, fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia, con fecha 16 de diciembre de 2.003. Posteriormente el Excmo. Ayuntamiento La Guardia de Jaén Proyecto de Urbanización.

Se considera la innovación del presente Plan Parcial del Polígono Industrial en el T.M. de la Guardia de Jaén, promovida por el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, con arreglo al artículo 36.1 de la LOUA, y en base a las características técnicas que a continuación se adjuntan.

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

Las citadas características técnicas son las siguientes:

- Por un lado, cuando se han empezado las obras de Movimiento de Tierras del citado polígono con arreglo al Proyecto de Urbanización redactado, se ha detectado que no existe con concordancia entre los datos que de él se derivaban y la realidad.
- Ya que el terreno no es homogéneo en toda la extensión del mismo y como consecuencia el talud recomendado en dicho estudio 2H:3V, no es el adecuado para suelos heterogéneos en los que aparece varias bolsas de Margo arcillas en zonas aleatorias.

- Lo anterior lleva a la consideración de la realización de un talud más conservador tipo 1:1, y en algunos puntos de la actuación a muros de escollera de pie de talud.
- Por otro lado, la realización de una línea de media tensión para Cooperativa Agrícola, en la zona norte del polígono y al otro lado de la carretera JV-2223, en trazado aéreo ha condicionado la realización de los viales, ya que en todo caso cuando se realice la urbanización del mismo, dicho trazado debe de convertirse en subterráneo.

En base a las anteriores consideraciones se realiza la presente innovación del Plan Parcial, que alcanza parcialmente a todo el documento, por lo que se repite íntegramente.

Las Normas Subsidiarias de La Guardia prevé en sus determinaciones el desarrollo del suelo urbanizable a través de Planes Parciales, aunque no preveía en ninguna de sus determinaciones bolsas de suelo para uso industrial.

Es por ello que se propuso la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de La Guardia, en el que se incluyen dos polígonos, denominándose conjuntamente Los Cascajales.

La citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de suelo urbanizable industrial "Los Cascajales" de La Guardia, se corresponde con el expediente 10-151/01 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Delegación Provincial de Jaén, fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 18 de abril de 2.002.

Previamente con fecha 4 de marzo de 2.002 la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente informo Favorablemente la Declaración de Impacto Ambiental de dichas Normas Subsidiarias.

De las dos bolsas de suelo descritas en la citada modificación puntual, el Plan Parcial que se redacta en el presente documento abarca única y exclusivamente al citado en dicha modificación en su punto 1.4.3 con las siguientes

“Una de las parcelas de forma triangular con una superficie de 50.000 m² aproximadamente, situada en la margen izquierda (de la carretera JV-2223) sentido Jaén- La guardia, la llamaremos parcela A y la otra con un superficie total de 71.759 m², aproximadamente de forma rectangular y situada en la margen derecha en el mismo sentido, la llamaremos parcela B”.

Es a esta última parcela B, a la que se refiere el presente Plan Parcial.

La empresa Pública del Suelo de Andalucía EPSA va a empezar a desarrollar las obras del Proyecto de Urbanización de la primera fase de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Guardia correspondientes a la parcela A, descrita en el punto anterior. Con el desarrollo de este Plan Parcial se dará por finalizada por tanto dicha iniciativa, creándose un conjunto industrial en la zona de los citados Casacajales

Las características específicas que contienen las Normas Subsidiarias y la Modificación Puntual de ellas así como la Declaración de Impacto Ambiental, para este Plan Parcial Industrial, serán recogidas en su desarrollo, adecuándose de esta forma a las previsiones que sobre este suelo, están fijadas. De esta forma, las demandas del suelo industrial se verán satisfechas.

Documento nº 1. Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 6 de 23

B.- MEMORIA INFORMATIVA.

B.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.

La parcela objeto de estudio para la ubicación del polígono industrial se sitúa fuera del casco, en la zona llamada Los Cascajales, y a aproximadamente 1,500 Km. del centro urbano de La Guardia, lindando ambas con la JV-2223 de Jaén a La Guardia.

Se encuentran en zona rústica sin presencia próxima de instalaciones industriales importantes en la actualidad. Sólo en la misma margen y en dirección a La Guardia existe en la actualidad una almazara, y la iniciativa realizada por la EPSA. Por otro lado en la actualidad ya se ha implantado otra almazara justo enfrente de la bolsa de suelo.

Catastralmente está definida como la parcela 420 del Polígono 6. Linda al norte sur con la carretera que une La Guardia con Jaén, al Sur con almazara citada y las parcelas de suelo rústico 409 y 410 del polígono 6, al Este con las parcelas 421 y al oeste con la parcela 419..

B.2.- MORFOLOGÍA.

De acuerdo con los datos anteriores del trazado de los límites resulta una superficie que goza de una extensión total en función del levantamiento topográfico realizado de cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados 54.449 m².

Los terrenos se caracterizan por su forma irregular. Observando los planos de información y en particular el catastral y el topográfico vemos que la forma del polígono es de tipo cuadrangular con un pico de la misma forma en su zona noreste.

B.3.- RELIEVE.

Del levantamiento topográfico realizado en los terrenos objetos del presente Plan Parcial se deduce que el conjunto de los terrenos presenta pendiente en dirección Norte-Sur que alcanza un desnivel máximo de aproximadamente 58 metros en 280 metros, desde la cota 492 a la 550 lo que supone una pendiente media de aproximadamente 20,56 %.

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p> 		
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09
			Página 7 de 23

En el plano nº 2 de Información “Topográfico”, se puede ver que es en la zona del Sureste donde se producen las máximas diferencias de nivel. Siendo la zona comprendida en el noroeste la más plana proveniente dichos niveles de la extracción de material que se ha ido llevando a cabo progresivamente.

B.4.- INFORME GEOTÉCNICO.

El Informe Geotécnico previo al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del sector recogerá las características de los terrenos a los que se refiere.

La parcela objeto de estudio ha sido utilizada como cantera de zahorra natural para capas de firme.

Es por lo anterior que de cada una de las catas que se fije, se detallará la litología según cota, tomando especial cuidado en determinar en cada una de ellas la altura del relleno existente y la de la capa vegetal, realizándose además los siguientes ensayos:

- Granulometría de suelo por tamizado, según NLT 104.
- Límite líquido por el método de la cuchara, según NLT 105.
- Límite plástico, según NLT 106.
- Próctor Normal, según NLT 107.
- Índice C.B.R. en el laboratorio, según NLT 111.

Contenido de materia orgánica en los suelos por oxidación con dicromato, según NLT 118.

El informe geotécnico final determinará la altura de los muros de escollera a realizar para la contención del talud de desmonte 1/1, que se propone, y que se grafán en los planos. De igual forma se hace una previsión de retranqueo para la realización y mantenimiento de las citadas escolleras.

El proyecto de reparcelación deberá de recoger a estos efectos la servidumbre de paso necesaria para el citado mantenimiento.

Documento nº 1. Memoria.	Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com		
	 www.incasursl.com		
422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 8 de 23

B.5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Se recogen las instalaciones que en este momento se encuentran en el lugar en el plano nº 4 “Elementos existentes”, del Documento nº 2 “Planos de información”

Usos actuales.

El terreno se encuentra, en casi su totalidad excavado después de haber empezado las obras de urbanización, sin tener uso específico actualmente.

Habría que señalar la próxima presencia de un Arroyo innominado que circula de sur a norte por la zona este de la parcela pero sin tener influencia real sobre la parcela de implantación. No existiendo interacción con ella según Estudio Hidrológico realizado y que consta en el expediente de Declaración de Impacto Ambiental de la modificación puntual.

Destacamos a continuación las infraestructuras y edificaciones existentes más significativas.

Edificios y otras construcciones.

No existe ninguna edificación situada actualmente dentro del sector.

Red viaria.

No existen elementos de la red viaria, existiendo únicamente como vías de comunicación alguna que otra vereda o camino sin urbanización alguna que se abren entre la vegetación descrita y que atraviesan los terrenos.

Destacar que los terrenos son linderos en su zona norte a la carretera JV-2223 que une Jaén con La Guardia.

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p>		 

Abastecimiento de agua.

No existe ninguna instalación de agua en situada actualmente dentro del sector. Será el ayuntamiento de La Guardia, el encargado de llevar el abastecimiento de agua al polígono, el cual llegará a través de tubería de polietileno de 180 mm de 10 Atm, a la zona sureste.

Saneamiento.

No existe ninguna instalación de este tipo situada actualmente dentro del sector.

Energía eléctrica.

Existe una red de alta tensión en tendido aéreo que cruza el sector de sur a norte. Dicho trazado se ha realizado en la dirección adecuada para que se pueda quedar en subterráneo en el momento en que se acometan las obras de urbanización del presente Plan Parcial.

De él partirá también, previo la implantación de los transformadores necesarios el reparto de baja tensión.

Relación con el casco urbano.

Como ya se ha mencionado, la parcela objeto de estudio para la ubicación del polígono industrial se sitúa fuera del casco, en la zona llamada Los Cascajales, y a aproximadamente 2,500 Km. del centro urbano de La Guardia, lindando ambas con la JV-2223 de Jaén a La Guardia.

No existe por tanto ninguna interacción con el casco urbano del municipio.

B.6.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El presente documento de innovación del Plan Parcial, se refiere en todo al Plan Parcial de Polígono Industrial en el T.M. de la Guardia de Jaén, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p>		

El cual, tiene como marco de actuación las vigentes normas subsidiarias de La Guardia de Jaén.

Las vigentes Normas Subsidiarias no incluyen dentro de sus determinaciones ninguna bolsa de suelo para uso industrial, es por ello por lo que se redactaron la Modificación Puntual de ellas las cuales recogen la reclasificación de los terrenos que nos atañen

De esta forma, el Plan Parcial que se pretende desarrollar, se ajustará a las determinaciones incluidas en la Ley del Suelo y de sus Reglamentos, así como a las exigencias que para este Plan Parcial marcan las determinaciones de la Modificación Puntual de ellas referentes a este sector. La citada Modificación Puntual reclasifica el terreno a suelo urbanizable de uso industrial.

La gestión se llevará a cabo a través del Sistema de Compensación.

Entre las condiciones específicas que la Modificación Puntual establece para el desarrollo del Plan Parcial tenemos:

- Usos característicos: INDUSTRIAL, Serán usos compatibles los almacenes y las oficinas siempre que sean propias de la industria o almacén y su superficie construida no supere el 20 % de la superficie edificable.
- Condiciones de la parcela. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - Longitud mínima del lindero frontal 12.00 metros.
 - Superficie mínima de parcela 400 m².
- La edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior.
- No se establece retranqueo a linderos aunque si se realiza será como mínimo de 2,00 m.
- Se podrá ocupar sobre o bajo rasante el 100 % de la parcela.
- La altura en metros máxima será de 8,50 m, y el número de plantas 2.
- La altura mínima en cualquier planta sobre o bajo rasante será de dos con cincuenta metros (2,50 m).
- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 1,10 m² / m² construidos.

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p>			
			422/04_PU47	Revisión: 3

Se contemplan además las consideraciones siguientes del reglamento de planeamiento:

- 10% Espacios Libres.
- 1% Equipamiento Social.
- 1% Equipamiento Comercial.
- 2% Equipamiento Deportivo.
- Una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.

B.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La totalidad de los terrenos objeto del presente plan parcial pertenece al Excmo. Ayuntamiento de La Guardia.

B.8.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN.

Como conclusiones podríamos señalar las siguientes:

- Derivadas del Planeamiento.

Los terrenos se encuentran reglamentariamente clasificados, en la actualidad como suelo urbanizable ordenado y en base a la LOUA, no existe inconveniente para la modificación de la ordenación, motivada por las causas mayores citadas. Siendo el instrumento que se redacta el legalmente establecido para la realización de la citada innovación.

- Derivados del territorio.

Por su ubicación, uso y accesos, los terrenos reúnen las condiciones propicias para su ordenación. Se deberá de considerar durante el proyecto de urbanización la litología de los terrenos objeto de ordenación, en particular determinar la altura de los rellenos existentes.

En la ordenación se tendrá especial cuidado con la topografía de la zona lo que dará lugar para su aprovechamiento urbanístico a dos grandes explanaciones que deberán estar en sintonía con el estudio geotécnico realizado.

Documento nº 1. Memoria.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	www.incasursl.com			
422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 12 de 23	

- Derivadas de las necesidades del municipio.

Las nulas determinaciones dentro de las Normas Subsidiarias de enclaves de suelo destinados al uso industrial, pone de manifiesto la demanda existente en el municipio para implantaciones de este tipo. Es decir, no existe ninguna posibilidad actual para implantación industrial en el término. Al no tomarse determinaciones de crear este suelo industrial han ido apareciendo naves industriales en otros lugares del municipio de una manera algo anárquica. El presente plan parcial debe de paliar esta anarquía existente.

Documento nº 1. Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 13 de 23

C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

C.1.- OBJETO.

El Objeto de este Plan Parcial es el de Urbanizar nuevo suelo de iniciativa pública, para usos productivos, generando una oferta cualitativamente distinta de las otras zonas industriales existentes en el Municipio de La Guardia.

C.2.- SITUACIÓN Y LÍMITES.

La parcela objeto de estudio para la ubicación del polígono industrial se sitúa fuera del casco, en la zona llamada Los Cascajales, y a aproximadamente 1,500 Km. del centro urbano de La Guardia, lindando al sur con la JV-2223 de Jaén a La Guardia.

Se encuentran en zona rústica sin presencia próxima de instalaciones industriales importantes en la actualidad. Sólo en la misma margen y en dirección a La Guardia existe en la actualidad una almazara, y la iniciativa realizada por la EPSA, ya nombrada y en ejecución.

Catastralmente está definida como la parcela 420 del Polígono 6. Linda al norte sur con la carretera que une La Guardia con Jaén, al Sur con almazara citada y las parcelas de suelo rústico 409 y 410 del polígono 6, al Este con las parcelas 421 y al oeste con la parcela 419..

C.3.- BASE LEGAL

El desarrollo de la innovación del Plan Parcial, realizado por el presente documento de ordenación sus conclusiones de ordenación y las previsiones y cesiones que a continuación se exponen, están en todo momento conforme con la legislación vigente, tanto en materia urbanística como específica que le afecta.

Por otro lado, el desarrollo del Plan Parcial viene a atender las determinaciones impuestas por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p>		 

C.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Tras el análisis de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en general y de la Modificación Puntual realizada a ellas, y de la información urbanística anteriormente expuesta se desprenden los siguientes objetivos de ordenación:

- Creación de suelo industrial, convenientemente dotado que satisfaga las demandas existentes en La Guardia, unificando los criterios funcionales de adecuación al uso industrial.
- Favorecer el crecimiento industrial de una forma racional y ordenada.
- La organización de un sistema racional de dotaciones y equipamientos compatibles con el crecimiento industrial previsto, evitando la excesiva disgregación de espacios libres y dotaciones, y procurando su integración en la estructura orgánica del sector y del territorio circundante.

Para la consecución práctica de dichos objetivos, se consideración como más significativos los siguientes criterios:

- Homogeneización del suelo de uso industrial en la zona oeste del municipio de La Guardia.
- Tamaño de parcela. En función de los datos de mercado recogidos del ayuntamiento se fijó una superficie de 400 m² como unidad base de parcela, por ser las más pequeñas las que mejor venta tienen en la zona, se consideró también en el diseño del tamaño y la posición de las parcelas la posibilidad de que un mismo comprador pueda unir varias. A partir de ella se dimensionaron las manzanas de la forma más óptima posible.
- Criterio de venta de parcelas. Teniendo en cuenta que la forma de la parcela determina su venta al influir directamente en la economía de la estructura, se decidió hacerlas rectangulares y con luz máxima entre 12 y 20 m. Por otro lado, se decidió forzar las fachadas principales al menor número posible de calles y paralelas al eje principal, para intentar minimizar el efecto de la situación.

- Topografía. Como ya se comento en este caso es fundamental por lo escarpado de la zona, por lo que se realizarán dos grades explanaciones que cumplirán con los criterios fijados por el estudio geotécnico. No obstante durante la realización del proyecto de urbanización se comprobará la realidad de lo en el fijado.
- Depuración de aguas residuales. La situación de la depuradora debe de permitir la perfecta traída del agua negra hasta ella y la correcta reintegración del agua al cauce, en lugar adecuado, por lo que se la situó en la zona nordeste.
- Condiciona la ordenación el trazado de la línea de media tensión ya realizada.

No se consideraron, sin embargo, tan determinantes otro tipo de condicionantes, como las infraestructuras, ya que no existen al estar rodeada la losa de suelo por suelo de naturaleza rústica, y tener que llevarlas todas a esa situación.

C.4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Describimos en este apartado la ordenación resultante en función de los elementos que la constituyen:

C.4.1.- ESTRUCTURA PARCELARIA. ZONIFICACIÓN.

La parcelación se ha efectuado siguiendo el criterio de obtener el mayor número de parcelas de configuración rectangular. Todas ellas, presentan una amplia fachada a los viales comprendida entre 12 y 20 metros.

La superficie de la mayor parte de las parcelas es de 400 m². Siendo este el tamaño de parcela de mayor demanda en esta zona. No obstante las Ordenanzas de este Plan Parcial contemplan la posibilidad de agregación para efectuar modificaciones en el parcelario.

Mediante Estudios de Detalle se podrán estudiar manzanas completas con el fin de ubicar grandes industrias, siempre que no sean superadas las condiciones particulares establecidas en cada caso.

La variedad de usos permitidos y la posibilidad de agregación de parcelas dotan a esta zona de la flexibilidad suficiente para articular las diversas demandas industriales.

En los planos nº 1 y nº 2 del documento “ Planos de Ordenación ”, se grafían los planos resultantes de la zonificación y parcelación desarrollados.

Cesiones y Dotaciones.

Las superficies destinadas a zona verde, equipamiento social y deportivo, se cederán al Ayuntamiento de La Guardia y tendrán carácter público.

EQUIPAMIENTOS y E.L.P.		
EQUIP Y E.L.P.		%
E.L.P. Nº 1	475,15	0,87%
E.L.P. Nº 2	3.802,50	6,98%
E.L.P. Nº 3	16.508,73	30,32%
E.L.P. Nº 4	1.942,00	
TOTAL	22.728,38	41,74%
SOCIAL	976,00	1,79%
COMERCIAL	576,00	1,06%
DEPORTIVO	1.942,00	3,57%
DEPURADORA	479,48	0,88%
TOTAL	3.973,48	7,30%
T. EQUIP Y ELP	26.701,86	49,04%

El equipamiento deportivo, se sitúa en la parte sur del polígono y en la plataforma superior. El equipamiento social se sitúa en la primera explanada en la zona suroeste y el comercial se encuentra en la entrada.

C.4.2.- RED VIARIA.

El viario está formado por calles que forman en conjunto un anillo tipo ovoidal, distribuyéndose las parcelas en un margen y otro de la red viaria que genera, con el siguiente tipo de sección:

Acera	1,50 m.
Aparcamiento en fila	2,25 m.

Calzada	.....	7,00 m.
Aparcamiento en fila	.....	2,25 m.
Acera	.....	1,50m.
TOTAL	.....	<u>14,50 m.</u>

Existe un segundo viario lindando con la carretera con la siguiente distribución:

Acera	.....	1,50 m.
Calzada	.....	7,00 m.
Aparcamiento en fila	.....	2,25 m.
TOTAL	.....	<u>10,75 m.</u>

Las calles se configuran con una pendiente mínima de 0.5 % y máxima de 1,00 %, para adaptarse al terreno y a la compensación de tierras, siendo el radio mínimo de giro en las intersecciones de 12 m.

Las secciones anteriores, así como el radio mínimo de giro se han considerado suficientes ya que son capaces de propiciar los giros adecuados para los vehículos tipo más comunes en un polígono de este tipo. Así, por ejemplo, para un vehículo tipo articulado de 16,50 m y 2,55 m de ancho (vehículo tipo VA-15. ASSHTO 1984), éste necesita para un cambio de dirección de 90°, un radio interior mínimo de unos 7,00 m y exterior de 13,80. Para un vehículo tipo C, (ASSHTO 1984) correspondiente a uno de 9,00 m de chasis fijo y 2,55 m de ancho, sería necesario unos 8,50 m interiores y unos 13,20 m exterior. Todas las envolventes generadas son capaces de describirse con la conjugación del ancho de calzada total más aparcamiento más acera más los retranqueos a fachada que se postulan en el presente plan parcial.

Se prevén 150 unidades de aparcamiento en fila de 2,25 x 4,50 m. Considerando que otras 150 plazas, para cumplimentar la legislación actual de una plaza cada 100 m². de edificación, es decir, 300 unidades aproximadamente, se ubicarán en el interior de las parcelas.

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p>		 

Se han incluido las plazas exigidas por la Ley del Suelo, un 2% del total para los aparcamiento destinados a minusválidos.

En el Proyecto de Urbanización, se definirán la eliminación de las barreras arquitectónicas de acuerdo con la Normativa vigente.

Se grafian en los planos comprendidos entre los número cuatro y ocho del documento “ Planos de Ordenación ”, todas las características, medidas y longitudes necesarias para realizar la implantación en el terreno de la red viaria realizada, numerándose los planos de la siguiente forma:

- Nº 1.- Situación.
- Nº 2.- Zonificación.
- Nº 3.- Parcelación.
- Nº 4.- Alineaciones y Rasantes.
- nº 5.- Red viaria.
- Nº 6.- Sección tipo.
- Nº 7.- Trazado.
- Nº 8.- Perfiles longitudinales.
- Nº 9.- Perfiles transversales.
- Nº 10.- Alcantarillado.
- Nº 11.- Abastecimiento.
- Nº 12.- Energía Eléctrica.
- Nº 13.- Alumbrado Público.
- Nº 14.- Escolleras.

C.4.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

a) Condiciones de uso.

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos en el capítulo IV de las Ordenanzas del presente plan parcial.

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p>			
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09		Página 19 de 23

b) Alineaciones y Retranqueos.

Las alineaciones y retranqueos se definen en el plano nº 4 “ Alineaciones y Rasantes” del documento “ Planos de ordenación”.

La edificación deberá respetar el retranqueo mínimo señalado en el citado plano, desde la alineación oficial a vía pública, entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela definida en los planos.

En linderos laterales la edificación irá adosada. En linderos posteriores no se realizarán retranqueos excepto para la ubicación de patios con las características definidas en el capítulo V de las Ordenanzas.

C.4.4.- INFRAESTRUCTURAS.

Saneamiento.

La red de saneamiento se diseña como sistema de evacuación de tipo separativo alojadas las tuberías en zanjas bajo los ejes de los viales, con vertido la aguas residuales a la depuradora para posterior a su tratamiento verter al arroyo, y la de pluviales vertiendo directamente a él.

En las redes el material utilizado será el PVC de saneamiento y el hormigón con diámetros mínimos de 300 mm, para las redes generales y 200 mm para las acometidas.

Se han situado pozos de registro en la red con distancia máxima entre ellos de 50 m, se podrán realizar o bien de ladrillo macizo o prefabricados de hormigón.

Se colocan imbornales de recogida de aguas pluviales situados en las esquinas y a una distancia máxima entre ellos de 40 metros.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), en las demás se terminará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de 0.6 metros por segundo.

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p> 		
	422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09
			Página 20 de 23

Las aguas industriales tendrán un tratamiento de depuración previo al vertido. El tipo de depuración dependerá del tipo de industria y estará de acuerdo con la Normativa vigente.

El diseño de la red y la posición de sus elementos constitutivos se encuentran en el plano nº 10 “Red de alcantarillado”, del documento “Planos de Ordenación”.

Abastecimiento.

Para asegurar un correcto funcionamiento de la red de abastecimiento de agua potable a parcelas, se establecen una serie de anillos que bordean cada una de las manzanas diseñadas, de tal manera que garanticen en todo momento el abastecimiento, a al menos, la mitad de cada una de ellas.

El abastecimiento de agua al Polígono se resuelve mediante una acometida que proveniente del municipio llega al polígono por la zona suroeste. El ayuntamiento deberá de fijar el lugar exacto de entrega del agua, el caudal disponible y la presión de llegada.

El trazado discurrirá por los acerados, el material a utilizar será PVC o el PEAD menor de 150 mm, para cada un de los elementos que lo integran.

Se dispondrán siete hidrantes repartidos por zonas estratégicas del polígono y bocas de riego con distancias máximas de 40 metros en todas las calles.

Antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, el Ayuntamiento expedirá certificación y caudal disponible del agua. El diseño de la red y la posición de sus elementos constitutivos se encuentra en el plano nº 11 “Red de Abastecimiento.”, del documento “Planos de Ordenación”.

Energía eléctrica.

La red de suministro de energía eléctrica, parte de la red de alta tensión que llevará el ayuntamiento en al zona noroeste del polígono, el ayuntamiento deberá de indicar el lugar exacto de entrega y las características básicas de la energía.

El trazado en planta de la red de energía eléctrica en baja tensión, así como su sistema de conexión, se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación nº 12 “Red de energía eléctrica en alta y baja tensión”. La red en alta se canalizará subterránea, dando energía a los centros de transformación, desde los cuales parte en baja para el servicio de todas las parcelas. Se prevén dos transformadores con una potencia de 630 + 400 K.V.A y otro de 400 + 400 KVA.

Esta última se ejecutará bajo el acerado, con conductor de aluminio unipolar aislado para una tensión de 0.6/1 KV, sección mínima de 95 mm² y formando circuitos de cuatro conductores. Aquellas industrias que estén situadas en las proximidades de la red de alta subterránea, tendrán la opción de tomar energía de dicha red. Esta solución está contrastada por las experiencias de la Compañía Sevillana que aconseja una previsión de suministro en alta tensión para ciertas industrias, y una estimación moderada de la potencia demandada, permitiendo la ampliación hasta 125 watios/m².

El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran la red de distribución en baja tensión, se realizará para una demanda de 40 W/m² sobre superficie útil de parcela.

Los conductores se alojarán en zanjas y se protegerán mediante tubos de P.V.C. con diámetro de 140 mm., disponiéndose arquetas en los cambios de dirección, y con separación máxima de 40 m. en alineaciones.

Las acometidas a parcelas se ejecutarán desde la red de distribución subterránea hasta la caja general de protección, mediante la colocación de una arqueta de registro y en general se realizarán para cada dos parcelas.

Las cajas generales de protección se emplazarán en la línea de parcela, alojadas en nichos de obra de fábrica.

Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión, se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Técnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento de verificaciones

Documento nº 1. Memoria.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p>www.incasursl.com</p> 		Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
			422/04_PU47	Revisión: 3

Eléctricas y Regularidad en el suministro de Energía y Normas Particulares de la Cía Sevillana de Electricidad S.A.

Alumbrado público.

Se diseña un sistema de alumbrado público grafiado en el plano nº 13 “Red de Alumbrado público” constituido por puntos de luz sobre báculo de chapa galvanizada de espesor mínimo de 3 mm y altura comprendida entre 8 y 10 m, distribuidos a lo largo de todos los viales, según un esquema de distribución al tresbolillo, con refuerzo en las zonas de cruce.

El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolux, para una iluminación media comprendida entre 25 y 18 lux, coeficiente de uniformidad media de 0.6 y mínima de 0.3.

Los circuitos eléctricos estarán formados por cuatro conductores unipolares de cobre aislado para una tensión de 0.6/1KV, sección mínima de 6 mm², y alojados en tubo rígido de PVC de 90 mm. de diámetro, en instalación subterránea bajo el acerado.

El dimensionamiento eléctrico de los diferentes elementos que integran el sistema se realizará según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

La red de alumbrado se proyectará con distribución unilateral en una de las aceras, partiendo de un centro de transformación en donde se situará el cuadro de maniobra.

C.5.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

El sistema de actuación para llevar a cabo la ordenación del Polígono, será el de COMPENSACIÓN.

C.6.- DETERMINACIONES EXIGIBLES A PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR.

Documento nº 1. Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
	www.incasursl.com			
422/04_PU47	Revisión: 3	Fecha: Feb/09	Página 23 de 23	

El presente Plan Parcial es de iniciativa pública por lo que no son de aplicación las determinaciones contempladas en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

Jaén, Febrero de 2.009

INCASUR. Ingenieros Consultores. S.L.

Fdo: Marcial Rodrigo Sanjuán

Ingeniero de Caminos. Colegiado 13.664