

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

INDICE

A.- FORMULACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN.....	3
B.- MEMORIA INFORMATIVA.	6
B.1.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.....	6
B.2.- MORFOLOGÍA.	6
B.3.- RELIEVE.	7
B.4.- INFORME GEOTECNICO.	7
B.5.- USOS, DOMINIOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	8
Usos actuales.....	8
Vegetación.	8
Dominios.	9
Edificios y otras construcciones.....	10
Red viaria.	10
Abastecimiento de agua.....	10
Saneamiento.	10
Energía eléctrica.	11
Telefonía.	11
Relación con el casco urbano.....	11
Ruidos.	12
B.6.- ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.	12
B.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	14
B.8.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION.	14
C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.	16
C.1.- OBJETO.....	16
C.2.- SITUACIÓN Y LÍMITES.....	17
C.3.- BASE LEGAL	17
C.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	17

C.4.1.- ESTRUCTURA PARCELARIA. ZONIFICACIÓN.....	20
C.4.2.- RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.....	27
C.4.3.- TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LS RED VIARIA.....	29
C.4.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	31
a) Condiciones de uso.....	31
b) Alineaciones y Retranqueos.	31
C.4.5.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	31
Saneamiento.	31
Abastecimiento.	32
Energía eléctrica.....	33
Alumbrado público.....	34
C.4.6.MEJORAS CONSEGUIDAS.	35
C.5.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.	35

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 3 de 36

A.- FORMULACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto proponer la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de La Guardia de Jaén, de los terrenos que más adelante se citan.

*Se redacta el presente documento para la realización por parte de El Ayuntamiento de La Guardia de la aprobación provisional de la presente Modificación Puntual, toda vez que con fecha 14 de julio de 2.006, se emitió por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, Declaración de Impacto Ambiental **Viable**, la cual es asumida íntegramente en el presente documento urbanístico. Copia de la citada declaración se adjunta en el anejo de esta memoria.*

A los efectos de obtener la mayor claridad posible dentro de este documento, las modificaciones en él introducidas, motivadas por las medidas correctoras propuestas por la citada Declaración previa se constatan en letra cursiva.

Para su realización se ha seguido la legislación vigente, es decir tanto lo dispuesto en la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA de 17 de diciembre de 2.002, como en el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, complemento de la primera al no estar a día de hoy reglamentada.

Promueve la presente iniciativa el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén a instancias de los propietarios de los terrenos, un listado de ellos, así como de sus propiedades se encuentra más adelante en el presente documento.

Realiza el presente trabajo, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Marcial Rodrigo Sanjuán, colegiado nº 13.664 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, así como la Arquitecto, Lourdes Cano Vargas-Machuca, colegiado nº 216, del colegio de Jaén, ambos técnicos pertenecientes a la empresa INCASUR, Ingenieros Consultores S.L., con domicilio en Jaén, en la Calle Carretera de Córdoba nº 1ª, piso 1º B y C.

Memoria.				Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
		www.incasursl.com	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 4 de 36

Manteniendo los criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, conforme al modelo territorial contenido en las actuales normas subsidiarias de La Guardia, se va a proceder a la reclasificación de los terrenos inscritos en la bolsa de suelo que se adjunta en el plano nº 2 del presente documento, los cuales tienen en la actualidad la clasificación de suelo no urbanizable, pretendiéndose que a través de las justificaciones del presente trabajo, obtenga la de suelo urbanizable ordenado, según el artículo 47 a) de la LOUA:

Artículo 47. Suelo urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal

Se trata, por tanto, de redactar el Proyecto de "MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO", vigentes en el término municipal de La Guardia, y generar por un lado la reclasificación de los terrenos de no urbanizable a urbanizable, así como dotarlos potestativamente de la ordenación pormenorizada, por lo que se conseguiría finalmente un suelo urbanizable ordenado.

Se consideran motivaciones fundamentales para la propuesta de esta modificación, el que La Guardia posea unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 7 de Abril de 1.989. (Publicado en el B.O.P. de 5 de Mayo de 1.989), normativa que excede del período legal para su revisión general. No existiendo en este momento oferta de este tipo de suelo que colme la gran demanda existente, más aún considerando los precios tan elevados existentes en los municipios de alrededor.

El contenido de la presente modificación lo constituyen los siguientes documentos.

- DOCUMENTO Nº 1.- Memoria.
- Anejo nº 1.- Cuadro de Superficies.*
- Anejo nº 2.- Estudio Acústico.*

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
430/04-PU48		Revisión: 4		Fecha: Nov/07
				Página 5 de 36

Anejo nº 3.- Informe Técnico. Factores Bióticos en la Ribera del Río Gauydalbullón. Paraje Gaudualla.

Anejo nº 4.- Coordinación con Otros Organismos.

- DOCUMENTO Nº 2.- Planos de Información.
- DOCUMENTO Nº 3.- Planos de Ordenación.
- DOCUMENTO Nº 4.- Ordenanzas reguladoras.
- DOCUMENTO Nº 5.- Plan de Etapas.
- DOCUMENTO Nº 6.- Estudio Económico-Financiero.

Para su consecución, se formula la presente Memoria, que se articula en los siguientes apartados.

- A.- FORMULACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN.
- B.- MEMORIA INFORMATIVA.
- C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 6 de 36

B.- MEMORIA INFORMATIVA.

B.1.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.

La parcela objeto de estudio para la ubicación del polígono residencial que aquí se proyecta se sitúa fuera del casco urbano del municipio de La Guardia, en la zona llamada Guadualla en la N-323 a, y a escasos 2,5 Km del casco urbano de Jaén, su perímetro esta enmarcado entre los siguientes hitos:

- Norte con la N-323a Bailén – Motril
- Este con el arroyo Allozar, situado frente al Hostal la Yuca, enmarcado en el enlace de la nacional N-323a con la A-316 Úbeda-Cabra.
- Sur con el río Guadalbullón.
- Oeste con terrenos particulares

Estando, por tanto, los terrenos perfectamente relacionados con las vías de comunicación más importantes de la provincia de Jaén.

Los terrenos se encuentran situados en zona netamente residencial, tal y como se aprecia en el plano nº 2 de ordenación, localización. Desde este punto de vista, tienen relación con las siguientes urbanizaciones:

- Altos del puente Nuevo.
- Jardines de la Yuca.
- La Manseguilla.
- Entrecaminos.

B.2.- MORFOLOGÍA.

Los terrenos se caracterizan por su forma irregular. Observando los planos de información y en particular el topográfico, plano nº 3, vemos que la forma del polígono es de tipo en T, correspondiendo sus dos brazos a la zona este y oeste, los cuales aparecen como consecuencia de la adaptación del río Guadalbullón a la litología que lo enmarca.

La superficie que se encierra el perímetro limitado, como ya se ah dicho en la zona norte por la carretera del estado N-323a, y al sur, este y oeste por el río Guadalbullón, es de 90.336 m2.

La anterior superficie se especifica claramente en el plano nº4, Dominios y Parcelas, en ellas se justifica que es esta la superficie de los terrenos que entran dentro del sector, al estar este definido por las siguientes líneas:

- Al norte. Límite de expropiación de la carretera, o de dominio publico de carreteras, gestionado por el Ministerio de Fomento.
- Al sur, este y oeste, río guadalbullón.
- Al este Arroyo Allozar y su dominio.
- El oeste límite de parcela.

Por lo tanto, a efectos de gestión de los terrenos, se sombrea la unidad de ejecución, y se le asigna la leyenda U.E. en el citado plano.

B.3.- RELIEVE.

Del levantamiento topográfico realizado en los terrenos objetos de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la Guardia de Jaén, se deduce que el conjunto de los terrenos presenta pendiente en dirección Norte-Sur-Suroeste que alcanza un desnivel máximo de aproximadamente 10 metros entre la cota 395 y 385 aproximadamente.

En el plano nº 3 de Información "Topográfico", se puede ver que es en la zona del Suroeste donde se producen las máximas diferencias de nivel. Siendo la zona comprendida en el centro y noreste la más plana.

B.4.- INFORME GEOTECNICO.

No se ha realizado informe geotécnico, a día de hoy, de los terrenos inscritos en la bolsa de suelo

No han podido obtenerse informaciones fiables sobre el tipo de suelo existente. No obstante lo anterior, del reconocimiento visual realizado puede en principio desprenderse su idoneidad para la cimentación sobre ellos a base de zapatas superficiales, previa retirada de la capa vegetal.

Se estará a lo que definitivamente se desprenda de las calcatas, sondeos, penetros y los estudios geotécnicos que en su caso se realicen.

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

Se recogen las instalaciones que en este momento se encuentran en el lugar en el plano nº 5 "Infraestructuras existentes", del Documento nº 2 "Planos de información"

Usos actuales.

El terreno se encuentra, en casi su totalidad en estado natural, siendo su uso actual el agrícola, en el se realizan las labores propias para la explotación del olivar.

En la zona oeste se sitúa en este momento, una nave industrial de unos 1.350 m², realizada a través de una Declaración de Interés Público y Social en suelo no urbanizable, tramitada por la S.C.A. Materiales de Construcción Soler, ante el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

Habría que señalar la próxima presencia del río Guadalbullón, que envuelve los terrenos de este a oeste y de un Arroyo que circula de norte a sur, en la zona este y que es tributario del primero.

Vegetación.

Se ha encargado la. Realización de un informe técnico a un equipo de biólogos de la empresa CISTA S.L. de especialistas en la materia, denominado "Factores Bióticos en la Ribera del Río Guadalbullón. Paraje Guadualla. T.M. La guardia de Jaén" , con fecha Mayo de

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 9 de 36

2.006. *El citado trabajo, que se asume con totalidad, se adjunta como anexo nº 2 de la presente memoria.*

Extractamos aquí sólo las conclusiones:

La vegetación de ribera se encuentra en un estado de conservación bajo, con la aparición de especies foráneas, por lo que procede potenciarla mediante la implantación de especies forestales autóctonas.

Se propone el usar estas especies forestales, así como algunos de los ejemplares más significativos de olivo presentes en la parcela, en la creación de zonas ajardinadas.

La vegetación de ribera constituye un corredor ecológico, por lo que se justifica potenciar el bosque de galería existente.

Dominios.

La superficie del sector, así como los propietarios, se especifica claramente en el plano nº4, Dominios y Parcelas, en ellas se justifica que es esta la superficie de los terrenos que entran dentro del sector, al estar definido por las siguientes líneas:

- Al norte. Límite de expropiación de la carretera, o de dominio público de carreteras, gestionado por el Ministerio de Fomento.
- Al sur, este y oeste, río Guadalbullón.
- Al este Arroyo Allozar.
- El oeste límite de parcela.

Por lo tanto, a efectos de gestión de los terrenos, se sombrea la unidad de ejecución, y se le asigna la leyenda U.E. en el citado plano.

Edificios y otras construcciones.

Ya ha sido nombrada anteriormente, además de ellas, sólo existen dentro de la bolsa de suelo dos pequeñas naves de unos 20 m² cada una que sirven para impulsión de regadíos que tienen su toma en el propio río Guadalbullón.

Red viaria.

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

A la bolsa de suelo se accede en este momento, por un acceso que partiendo de la N-323a y junto al arroyo se adentra en el terreno mediante un carril sin pavimentar.

Para la realización de la presente modificación puntual se ha diseñado una glorieta que se realizará en terrenos propiedad del Ministerio de Fomento y al cual se le solicitará autorización.

Abastecimiento de agua.

No existe abastecimiento de agua a la parcela.

La realización del sector llevará aparejada la realización de una captación y de una ETAP, la cual se situará en la zona noroeste de la bolsa de suelo.

Saneamiento.

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

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 11 de 36

La realización del sector llevará aparejada la realización de una EDAR, la cual se situará en la zona noroeste de la bolsa de suelo.

Energía eléctrica.

Existe una línea de alta que pasa por mitad de los terrenos de 20 KV, con torretas y postes, así como dos transformadores necesarios para las impulsiones de regadío ya nombradas.

La situación exacta de cada una de las instalaciones nombradas se encuentran grafiadas en el plano de infraestructuras existentes. Toda la información del plano ha sido cedida por la Compañía de electricidad Sevillana-Endesa.

Telefonía.

Se representan igualmente en el plano nº 5, Infraestructuras existentes, los trazados y arquetas de telefonía, que como se aprecian tienen instalaciones dentro de la propia bolsa de suelo.

Toda la información grafiada en el plano ha sido cedida por la Compañía Telefónica,

Relación con el casco urbano.

Como ya se ha mencionado, la parcela objeto de estudio se sitúa fuera del casco urbano del municipio, en la zona de las vegas del río Guadalbullón, entre el propio río y la N-323a, en el paraje llamado Guadualla.

En el plano nº 5, infraestructuras existentes, se puede apreciar en cambio la relación con el suelo urbano consolidado y no consolidado de la N-323a, como se aprecia existe un importante auge inmobiliario en la zona.

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 12 de 36

Vías pecuarias.

La vía pecuaria denominada “Colada de Mancha Real a Jaén”, con una anchura legal de 8 metros, se califica como suelo no urbanizable de especial protección, según lo establecido en el artículo 39.1 del Decreto 155/98 de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias.

De la información facilitada por la Consejería de Medio Ambiente se comprueba que no existe interferencia con la bolsa de suelo que aquí se reclasifica.

Ruidos.

Se ha realizado por parte de Roberto C. Calderon y por Maria Jesús Gamez, pertenecientes a la Entidad Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía REC006, un estudio acústico, con fecha 24 y 25 de junio de 2.006 el cual lleva por título “ Estudio Acústico de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de La Guardia de Jaén”.

El citado trabajo se adjunta como anexo nº 1 de la presente memoria, adjuntamos aquí solamente las conclusiones:

En conclusión según la adecuación sonora existente en el ámbito de estudio, los terrenos serán compatibles para todas las áreas de sensibilidad acústica, por tanto, la Modificación Puntual de la N.N.S.S. de la Guardia de Jaén objeto del presente estudio cumpliría con los objetivos de calidad acústica establecidos por el Decreto 326/2.003.

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

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

Entendemos por su situación que le atañen las siguientes normas de las recogidas, en la citada normativa:

Normas particulares en C.N.323.

Artículo 108. Alturas.

En la zona de suelo urbano adyacente a la CN-323 se permitirán un máximo de 2 plantas y 6,50 m metros de altura en vivienda unifamiliar y para el uso hotelero y apartamentos, un máximo de cuatro plantas (13,50 m), siempre que se deje exenta la planta baja para aparcamientos o usos lúdicos y en caso contrario un máximo de tres plantas.

Artículo 109. Ocupación.

En el suelo urbano junto a la CN-323, la ocupación será del 30 por 100 de la parcela con retranqueos de 5 m a fachada y 3 metros a los restantes linderos, salvo para uso hotelero o de apartamentos, en que la ocupación máxima será del 20 por 100, con los mismos retranqueos.

Artículo 110. Usos autorizados.

Vivienda: Unifamiliar aislada y adosada, Garaje: anexo a vivienda, Industrial, Hotelero, Comercial, Oficinas, Religioso, Deportivo, Sanitario, Verde.

Artículo 111. Edificabilidad, Intensidades y Otras limitaciones.

En el suelo urbano de la CN-323 se estará a estas otras determinaciones concretas:

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

<i>Edificabilidad</i>	<i>0,30 m²/m².</i>
<i>Parcela mínima</i>	<i>800 m².</i>

USO HOTELERO Y APARTAMENTOS:

<i>Edificabilidad</i>	<i>0,25 m²/m².</i>
<i>Parcela mínima</i>	<i>6.000 m².</i>

En cuanto a las dotaciones y cesiones obligatorias se estará a lo dispuesto en la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA de 17 de diciembre de 2.002, como en el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, complemento de la primera al no estar a día de hoy reglamentada.

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

La totalidad de los terrenos objeto del presente plan parcial pertenecen a propietarios particulares, según el siguiente listado:

ºº	Propietario	Superficie	%
1	H.H. Soler S.C.A.	12.184	13,49
2	Ricardo José Nieves Carrascosa y Diego Moreno Serro	35.701	39,52
3	Miguel Angel de la Torre Rubia	2.589	2,87
4	Inés Planelles Ocaña	3.202	3,54
5	Francisca Martín Vazquez	2.755	3,05
6	Ricardo José Nieves Carrascosa y Diego Moreno Serro	27.445	30,38
7	Vechinpa S.L.	6.461	7,15
		90.336	100,00

B.8.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION.

Como conclusiones podríamos señalar las siguientes:

- Derivadas del Planeamiento.

Los terrenos grafiados como unidad de ejecución en el plano nº 4 se encuentran actualmente reglamentariamente clasificados como suelo no urbanizable, no existiendo ningún problema específico para su reclasificación, ya que todos los terrenos que podrían tener una especial protección según las definiciones de la LOUA, vías pecuarias, dominios, se encuentran fuera de la citada bolsa de suelo.

No existen condiciones específicas marcadas por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de La Guardia, que no puedan ser modificadas teniendo en

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 15 de 36

cuenta el momento inmobiliario actual, las necesidades del consumidor, y la escasez imperante de suelo tanto en este municipio como en el de Jaén.

- 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.

Es de destacar la existencia en los terrenos a día de hoy de Energía Eléctrica y Telefonía.

- Derivadas de las necesidades del municipio.

La escasas determinaciones dentro de las Normas Subsidiarias de enclaves de suelo destinados al uso residencial en la CN-323a, ha dado lugar a un crecimiento continuo a base de instrumentos de este tipo, para dar salida a la demanda existente en el municipio para implantaciones urbanísticas como la que aquí se cita.

- Derivadas de los informes sectoriales.

Con la Declaración Previa de impacto Ambiental **Viable**, y con la asunción de todas las medidas correctoras por ella propuesta se consideran totalmente resueltos.

Se realizará una glorieta, tal y como ha sido concebida por la presente modificación la cual ha sido informada favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado y cuyo coste será asumido por los propietarios de la promoción.

C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

C.1.- OBJETO.

El Objeto de esta Modificación Puntual es la reclasificación de los terrenos de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Ordenado de iniciativa privada, generando una oferta cualitativamente distinta de las otras zonas residenciales existentes en el Municipio de La Guardia. Las modificaciones propuestas alcanzan únicamente al sector definido en los planos de información y ordenación de la presente modificación puntual.

Para esta zona (Paraje Guadulla) los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

Unifamiliar Adosada:

Parcela mínima: 100 m².

Edificabilidad Máxima: 1,15 m²t/m²s.

Número de Plantas: B+1

Altura Cornisa: 7,50 m.

Ocupación de Parcela Consecuencia de los retranqueos.

Retranqueos: frontal. mínimo 4,00 m.

Purifamiliar:

Parcela mínima: Manzana.

Edificabilidad Máxima: 2,60 m²t/m²s.

Número de Plantas: B+3

Altura Máxima: 13,50 m.

Ocupación de Parcela: 100 %.

Retranqueos: Los fijados en el plano de alineaciones. No hay retranqueos.

Por consiguiente, se realiza la ordenación de los terrenos, considerando las premisas anteriores.

C.2.- SITUACIÓN Y LÍMITES.

La parcela objeto de estudio para la ubicación del polígono industrial se sitúa fuera del casco urbano del municipio, en la zona llamada Guadalla en la N-323 a, y a escasos 2,5 Km del casco urbano de Jaén, su perímetro esta enmarcado entre:

- Norte con la N-323a Bailén – Motril
- Este con el arroyo Allozar, situado frente al Hostal la Yuca, enmarcado en el enlace de la nacional descrita N-323a con la A-316 Úbeda-Cabra.
- Sur con el río Guadalbullón.
- Oeste con terrenos particulares

Estando, por tanto, los terrenos perfectamente relacionados con las vías de comunicación más importantes de la provincia de Jaén.

Los límites son el dominio público expropiado de la N-323 a, al sur y el río Guadalbullón al sur, este y oeste.

C.3.- BASE LEGAL

El desarrollo de la Modificación Puntual, 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.

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

Tras el análisis de las siguientes determinaciones; las Normas Subsidiarias actuales en general, de su desfase y antigüedad, de las necesidades de suelo existentes, de los productos inmobiliarios de la zona, de la oferta y demanda actuales, así como de la relación de los terrenos tanto con la ordenación de la N-323a, como con el municipio de Jaén, y de la información urbanística anteriormente expuesta se desprenden los siguientes objetivos de ordenación:



- Creación de suelo residencial, convenientemente dotado que satisfaga la demanda existente en La Guardia y en el municipio de Jaén, unificando los criterios funcionales de adecuación al uso residencial presente.
- Favorecer el asentamiento residencial en viviendas de bajo costo, en una situación definida como metropolitana, en un momento, en que existe una escasa oferta de suelo tanto en el municipio como en la capital de Provincia.
- La organización de un sistema racional de dotaciones y equipamientos compatibles con el crecimiento residencial previsto, evitando la excesiva disgregación de espacios libres y dotaciones, y procurando su integración en la estructura orgánica del sector y del territorio circundante.
- Como complemento de lo anterior facilitar al propietario de los terrenos la mayor cantidad de dotaciones posibles, considerando estándares urbanísticos, incluso mayores a los de reglamento de Gestión y de la LOUA, tal y como se adjunta a continuación.

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

- Homogeneización del suelo de uso residencial en la zona de la N-323 del municipio de La Guardia de Jaén.
- Tamaño de parcela. En función de los datos de mercado recogidos del ayuntamiento y de los promotores de la zona, se fijó una superficie de 100 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 los más regulares posibles y de la siguiente tipología:
 Tipología en vivienda unifamiliar adosada o aislada en parcela mínima de 300 m2 permitiéndose dentro de ella la constitución de comunidades en régimen de propiedad horizontal tumbada donde se integrará el conjunto inmobiliario.

- Situación de las zonas verdes en las márgenes del río, de tal forma que sirvan como barrera entre el suelo residencial y el hábitat pluvial.
- Situación de las dotaciones públicas en las zonas aledañas a la N-323, para facilitar su uso con la menor perturbación posible a los residentes.
- Topografía. No es especialmente significativa en este caso al ser los terrenos relativamente planos, aunque si determina la situación de las instalaciones, como la EDAR.
- 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 noroeste.

No se consideraron, sin embargo, tan determinantes otro tipo de condicionantes, como las infraestructuras, ya que como se ha nombrado el terreno dispone en principio de casi todas ellas (Energía eléctrica, telefonía). El abastecimiento será proporcionado a la bolsa de suelo por el ayuntamiento.

C.4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 20 de 36

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 30 metros.

La superficie de la mayor parte de las parcelas es de 100 m². siendo este el tamaño de parcela de mayor demanda en esta zona.

No obstante las Ordenanzas de esta Modificación Puntual contemplan la posibilidad de agregación para efectuar modificaciones en el parcelario, al igual que por la tipología escogida permite la constitución de comunidades en régimen de propiedad horizontal tumbada donde se integrará el conjunto inmobiliario.

Al reclasificar esta modificación puntual el suelo como urbanizable ordenado, entendemos que le son de aplicación las determinaciones que han de contener los planes parciales de ordenación, para ellos según el artículo 13 de la LOUA:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto de modificar puntualmente aspectos relativos a la ordenación de volúmenes y en general con las finalidades especificadas en el artículo 15 de la LOUA.

Sin embargo, por este procedimiento no se podrán superar las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, condiciones que han quedado definidas en la edificabilidad permitida por el presente documento, siempre de acuerdo con la actual LOUA.

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 residenciales detectadas.

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

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 22 de 36

Cesiones y Dotaciones.

Las superficies destinadas a Sistemas de espacios libres de dominio y uso público, Centros docentes, así como los equipamientos social y deportivo, se cederán al Ayuntamiento de La Guardia y tendrán carácter público.

El equipamiento deportivo y las áreas de juego y recreo de niños se sitúan en la parte sureste del polígono junto a la edificación y a las zonas verdes, estas últimas son aledañas al río Guadalbullón estando casi en su totalidad situadas en la zona sur de la bolsa de suelo.

El resto de dotaciones, es decir centros docentes, sociales y comerciales se encuentran en la zona norte, habiendo además un comercial en el centro geométrico del sector.

Considerando la situación del polígono, la calidad urbanística de la que se le quiere dotar y su relación con el río Guadalbullón, se han tenido en cuenta los estándares urbanísticos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA de 17 de diciembre de 2.002, así como los que se encuentran en el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, considerando unidad básica de hasta 500 viviendas,. Teniendo en cuenta una densidad de 35 viviendas por ha, es decir unas 315 viviendas.

Por otro lado según el artículo 54 del Régimen de suelo urbanizable ordenado, la aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable da lugar a:

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la

aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

Las condiciones de desarrollo propuestas para la presente modificación puntual de suelo urbanizable ordenado son:

DATOS DE LA U.E.	
CLASE DE SUELO	Urbanizable Ordenado
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Modificación Puntual
INICIATIVA	Pública a instancias privadas
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	Residencial
SUPERFICIE(m2)	90.336
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	37.480
EDIFICABILIDAD MÁX.(m2/m2)	0,415
EDIF. PARCELAS	0,370
EDIF DOTACIONES	0,045
NÚMERO PARCELAS	223
DENSIDAD(Viv/ha)	35
PLAZAS DE APARCAMIENTO	424
COMERCIAL(m2s)	1.863
SOCIAL(m2s)	506
DEPORTIVO(m2s)	2.440
EQUIP. DOCENTES(m2s)	3.120
ESPACIOS LIBRES(m2s)	31.843
INSTALACIONES URB. Y OTROS	2.583
PARCELAS NETAS	26.656
DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD	
TOTAL EDIFICABILIDAD DEL SECTOR(m2t)	37.480
EDIFICABILIDA PÚBLICA(m2t)	6.420
Cesión obligatoria de equipamientos(m2t)	3.080
Ayuntamiento 10 %	3.340
EDIFICABILIDA PRIVADA(m2t)	31.060
Propietarios del Sector 90%	30.060
Equipamientos comerciales	1.000

Considerando los datos de la unidad de ejecución de la siguiente tabla y comparándolos con los de la siguiente observamos, que los estándares están extraordinariamente mejorados en zonas verdes con los criterios tanto de la LOUA como del reglamento de la antigua ley del suelo.

	Suelo m2	Edificabilidad asignada	RATIO LOUA (%) (ms/100mt)	
			M.P.	MIN-MAX
DEPORTIVO	2.440		21,16	12-34
COMERCIAL 1	742	300		
COMERCIAL 2	1.121	700		
SOCIAL	506	780		
PREESCOLAR	520	300		
EGB	2.600	2000	84,96	18-21
PARQUES Y JARDINES	30.718			
AREAS DE JUEGOS Y NIÑOS	1.125			
TOTAL PARCIAL	39.772	4.080		

En el anejo nº 1. Cuadro de Superficies adjuntamos las superficies de cada una de las manzanas, así como los ratios de mejora propuestos, tanto en relación a la LOUA, como al vigente reglamento de planeamiento.

Ponderación relativa de los usos pormenorizados.

En relación con la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, las determinaciones del Plan Parcial son las siguientes:

-Se entiende que la Modificación Puntual del Polígono Guadalla, constituye una única área de reparto a efectos territoriales y de gestión como unidad de ejecución para la determinación del "aprovechamiento medio", que concretará la definición de los derechos de los propietarios del Sector.

La modificación Puntual nombrada al ordenar pormenorizadamente el sector debe establecer, en coherencia con lo dispuesto en los artículos 83.2.a) y 97.2-3 de la antigua Ley del Suelo , así como lo expresado en la Ley 7/2002 de la Comunidad Andaluza, su propio régimen interno de ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, como resultado de la subzonificación que contenga, y con referencia igualmente al uso y

tipologías característico, resultante de su ordenación, y sin ninguna otra posible consideración ajena al Sector.

Los coeficientes de ponderación, con relación al uso y tipología característicos, derivan de la siguiente normativa:

- Criterios generales de valoración de la legislación urbanística (artículo 48 a 64 LS y equivalentes vigentes de RP)
- Ley de ordenación urbanística de Andalucía (07/2002)
- Real Decreto 1201193, de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

Se establecen dadas las características de la Unidad de Ejecución, al corresponder el uso característico con el único prácticamente descrito, el coeficiente de ponderación de la unidad.

Por lo anterior el aprovechamiento del sector según el artículo nº 59 y 60 de la LOUA será, tal y como se justifica en el anexo 3 de la presente modificación puntual de 0,7 ua/m2s.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR				
ZONAS	Sup. Neta. m2 suelo	Sup. Edificable. M2 techo	Coeficiente	Aprovechamiento (u.a.)
Residencial Unifamiliar	26.839,33	30.060	1,00	30.060
Comercial	1.863,16	1.000	1,00	1.000
TOTAL	28.702,49	31.060		31.060
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR(m2s)				90.336
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (u.a/m2s)				0,3438

Artículo 59. El aprovechamiento urbanístico: Conceptos.

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 27 de 36

2. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

Artículo 60. Determinación del aprovechamiento medio.

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

C.4.2.- RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

Como ya se ha citado como anexo nº 1, se adjunta un comparativo realizado con los estándares que se han tenido en cuenta, las consideraciones realizadas han sido:

- De la ordenación llevada a cabo se han obtenido 94 parcelas de vivienda unifamiliar aislada o adosada.
- Con el criterio de aumentar lo mayor posible los estándares se han considerado la realización de una unidad básica de 315 viviendas según el artículo 10 del reglamento de planeamiento vigente.
- Se ha considerado además los estándares fijados por la LOUA, aún no estando esta al día de hoy reglamentada.

Por lo tanto los estándares son evidentemente mayores con las consideraciones del actual reglamento, con respecto a la LOUA, los resultados se adjuntan en el cuadro siguiente:

	Suelo m2	Edificabilidad asignada	RATIO LOUA (%) (ms/100mt)	
			M.P.	MIN-MAX
DEPORTIVO	2.440		21,16	12-34
COMERCIAL 1	742	300		
COMERCIAL 2	1.121	700		
SOCIAL	506	780		
PREESCOLAR	520	300		
EGB	2.600	2000		
PARQUES Y JARDINES	30.718		84,96	18-21
AREAS DE JUEGOS Y NIÑOS	1.125			
TOTAL PARCIAL	39.772	4.080		
TOTAL SECTOR	66.428	37.480		

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

2ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Aparcamientos.

Se han considerado 330 plazas de aparcamiento públicas y 89 plazas de aparcamiento privadas, por lo que considerando el total de edificabilidad del sector existen 1,13 plazas/100 m2, y con respecto a la edificabilidad lucrativa de 1,36 plazas/100 m2

C.4.3.- TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LS RED VIARIA.

El viario está formado por:

- una conexión mediante glorieta a la N-323a y la A-306, propiedad la primera del Ministerio de Fomento y la segunda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía
- y por un entramado de calles, ya dentro del sector que posibilitan el acceso a todas las parcelas y dotaciones que se encuentran dentro del mismo.

Dentro del sector encontramos la siguiente jerarquía de vial:

- Viario principal. V1. Viario de Conexión a la glorieta y principal interior.

Acera	.....	1,20 m.
Aparcamiento en fila	.....	2,25 m.
Calzada	.....	6,50 m.
Aparcamiento en fila	.....	2,25 m.
Acera	.....	1,20m.
TOTAL	.....	<u>13.40 m.</u>

- Viario principal. V2. Viario Secundario.

Acera	.....	1,20 m.
Calzada	.....	6,00 m.
Acera	.....	1,20m.
TOTAL	.....	<u>8,40 m.</u>

- Viario secundario, de borde.

Acera	.....	1,20 m.
Calzada	.....	6,00 m.
Aparcamiento en fila	.....	2,25 m.

TOTAL 9,45 m.

- Viario secundario de borde con aparcamiento en hilera.

Acera	1,20 m.
Aparcamiento en fila	2,25 m.
Calzada	6,25 m.
Aparcamiento en hilera.....	4,50 m.

TOTAL 14.20 m.

Las calles se configuran con una pendiente mínima de 0.5 % y máxima de 9,81 %, para adaptarse al terreno y a la compensación de tierras, siendo el radio mínimo de giro en las intersecciones de 12 m.

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 5.- Red viaria.
- Nº 6.- Trazado.
- Nº 7.- Perfiles longitudinales.
- Nº 8.- Saneamiento. Pluviales
- .- Saneamiento. Residuales.
- Nº 9.- Abastecimiento.
- Nº 10.- Energía eléctrica.
- Nº 11.- Alumbrado público.

Memoria.	 <p data-bbox="1222 114 1441 176">Teléfono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p data-bbox="1074 230 1345 259">www.incasursl.com</p> 		
430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 31 de 36

C.4.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

a) Condiciones de uso.

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

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.4.5.- CARACTERÍSTICAS DE LAS 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 de las aguas residuales a la depuradora para posterior a su tratamiento verter al río Guadalbullón, 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.

Memoria.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 32 de 36

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 descendan de 0.6 metros por segundo.

Las aguas industriales tendrán un tratamiento de depuración previo al vertido. El tipo de depuración elegido para el sector considerando la población que se prevé será una aireación prolongada de baja carga y estará de acuerdo con la Normativa vigente, fundamentalmente en cuanto al vertido final.

El diseño de la red y la posición de sus elementos constitutivos se encuentra en el plano nº 8 " Saneamiento", del documento " Planos de Ordenación", recogiendo el saneamiento de las aguas pluviales por un lado y el de las aguas residuales, por otro.

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 Guadalla será llevado a cabo mediante las infraestructuras que, cumpliendo toda la legislación vigente, desarrollen los promotores a tal fin.

La concesión de abastecimiento deberá de estar otorgada previamente a la ocupación de las viviendas. El punto de toma fijado con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, durante el periodo de los informes sectoriales se adjunta en el plano correspondiente.

Memoria.	Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com		
	 www.incasursl.com		
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07
	Página 33 de 36		

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 de la presente modificación puntual, 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 9 “Abastecimiento”, del documento “Planos de Ordenación”.

Energía eléctrica.

La red de suministro de energía eléctrica, parte de la red de alta tensión que se encuentra dentro de la bolsa de terreno, su enganche se realizara en la zona noreste del polígono. La compañía Sevillana de electricidad deberá de indicar el lugar exacto de entrega y las características básicas de la energía. Todas las instalaciones eléctricas se adecuarán a la normativa vigente en el momento de su realización, en particular, no quedarán instalaciones dentro del dominio público hidráulico que fueran incompatibles con aquel, estando a cargo de los promotores su gestión y adecuación.

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 tres transformadores con una potencia de 630 K.V.A.

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.

El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran la red de distribución en baja tensión, se realizará para una demanda básica de 5.500 W, por vivienda.

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 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 11 "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 7 y 10 lux, coeficiente de uniformidad media de 0.25 y mínima de 0.15.

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.4.6.MEJORAS CONSEGUIDAS.

Por lo tanto, entendemos que la modificación puntual llevará aparejadas las siguientes mejoras para la población en general:

Aporte al municipio de un total de 39.772 m² de equipamientos, cifra que como esta justificada durante toda la exposición esta muy por encima de los estándares urbanísticos de la LOUA. En concreto se pondrán en valor 30.718 m² de parques y jardines en una zona en la que no existen en la actualidad prácticamente ninguna zona verde, ni como sistema general ni como local, correspondiendo a los primeros 9.040 m²s y 21.678 m²s a los sistemas generales.

Por otro el total de suelo aportado para equipamiento escolar es de 3.120 m², esta superficie bien puede ser utilizada por el ayuntamiento o por la junta, para la realización de establecimiento de una dotación de este tipo que no existe tampoco en la zona.

Además los promotores realizan a su carga una gran rotonda, que está prevista además en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de La Guardia, el cual la define como puerta de entrada a la zona urbano residencial de la N-323a.

C.5.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Según los artículos 107 y 108 de la LOUA:

Artículo 107. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.

b) Cooperación.

Memoria.	 <p data-bbox="1222 118 1441 181">Teléfono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p data-bbox="1074 230 1342 259">www.incasursl.com</p> 		
430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 36 de 36

c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 108. Elección del sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

2. No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

El sistema de actuación para llevar a cabo la ordenación del Polígono, que se fija y se contempla en este instrumento de planeamiento será el de COMPENSACIÓN.

Por otro lado la rotonda será ejecutada por los promotores de los terrenos, sobre el dominio de carreteras, tal y como ha sido informado por ella, con arreglo a su normativa y con proyecto de construcción por ellos aprobados y redactado por técnico competente.

Jaén, noviembre de 2007.

INCASUR. Ingenieros Consultores. S.L.

Fdo: Marcial Rodrigo Sanjuán

Ingeniero de Caminos. Colegiado 13.664