

Plan de Etapas.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p><a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a></p>			
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 1 de 5

## DOCUMENTO Nº 5: PLAN DE ETAPAS.

### INDICE

1.- PREVISIONES DEL PLANEAMETO SUPERIOR.....	2
2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	2
3.- CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN.....	2
4.- FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	3
5.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	3
6.- ORDEN DE PRIORIDADES DE LA EDIFICACIÓN.....	4
7.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	4

## **1.- PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

Tanto el artículo 13.3.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, como en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla dicha ley se establece que el Plan Parcial deberá determinar: *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*

Es por ello que al venir la presente modificación puntual con la ordenación pormenorizada, correspondiente a un desarrollo de Plan Parcial por lo que se desarrolla el presente estudio económico.

## **2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

El sistema de actuación fijado para la ejecución de las determinaciones contenidas en la presente Modificación Puntual será el de Compensación.

La elección del sistema de actuación se ha realizado en base a:

- Las necesidades del suelo y la urgencia de la urbanización.
- Los medios económicos y financieros con los que cuentan los promotores.
- La estructura de la propiedad del suelo.

A todos los efectos y para la ejecución y desarrollo del planeamiento, se considera un único polígono de actuación delimitado, en el documento nº 3, planos de ordenación de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Guardia del paraje Guadualla.

## **3.- CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN.**

En la programación que se propone para la ejecución del presente documento se han seguido los siguientes criterios generales:

Plan de Etapas.			Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
				
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 3 de 5

- a) Que en cualquier caso la ejecución de la urbanización sea previa o simultánea a la edificación, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 149 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Consecución de un modelo de crecimiento coherente con el desarrollo interno de la unidad de ejecución, en el que la creación de suelo urbanizado y su consolidación por la edificación vaya acompañada de las correspondientes dotaciones de equipamientos y áreas libres.

#### **4.- FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

Para la ejecución de las obras de urbanización y en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización, cuyo ámbito territorial coincidirá con la delimitación del Sector, aunque la realización material de las obras se ajustará a las previsiones del presente Plan de Etapas.

No obstante, se podrá desarrollar mediante Proyecto de Urbanización independiente, el conjunto de las parcelas correspondientes a los equipamientos deportivos y áreas de espacios libres, siempre que resulte necesario por la conveniencia de una mayor profundización en los aspectos formales y materiales de su diseño y ejecución conjunta, dentro del respeto a los criterios generales de la propuesta contenida en el Plan Parcial.

#### **5.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial y definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización se realizará en una única etapa.

1ª ETAPA: Comprende las obras de viario, todas las infraestructuras descritas en el plan parcial y áreas libres correspondientes a la zona comprendida en la bolsa de suelo citada.

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

Así como la conexión a la red general de abastecimiento de aguas, vertido al colector a la Depuradora de Aguas Residuales situada aledaña al Arroyo, construcción de ellas misma, conexión a la red de alta tensión y enlace entre los centros de transformación previstos.

## **6.- ORDEN DE PRIORIDADES DE LA EDIFICACIÓN.**

Al corresponder la ejecución de la edificación tanto a la iniciativa pública como a la privada, el orden de prioridades se ajustará al determinado por el presente Plan de Etapas en la medida que el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia, pongan a disposición de los Organismos correspondientes y en su caso de la iniciativa privada el suelo necesario para la edificación conforme a los usos propios de cada parcela.

Las obras de edificación, tanto de carácter residencial como las de equipamientos, no podrán iniciarse hasta que finalicen las correspondientes obras de urbanización, salvo las de carácter provisional.

No obstante ello, previa aprobación de la presente modificación puntual y del Proyecto de Urbanización correspondiente, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza el acto de aprobación del Proyecto de Compensación.
- b) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización se estime que a la terminación de la edificación, la parcela contará con los servicios exigidos por el Artículo 148.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- c) Que con la solicitud de licencia de obras se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización.

## **7.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

Las obras de urbanización se ajustarán a los siguientes plazos:

Plan de Etapas.	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: 953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p><a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a></p>			
	430/04-PU48	Revisión: 4	Fecha: Nov/07	Página 5 de 5

1ª ETAPA: Estas obras se realizarán en el plazo de **DOS AÑOS** a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación puntual.

Jaén, noviembre de 2007.

INCASUR. Ingenieros Consultores. S.L.

Fdo: Marcial Rodrigo Sanjuán

Ingeniero de Caminos. Colegiado 13.664