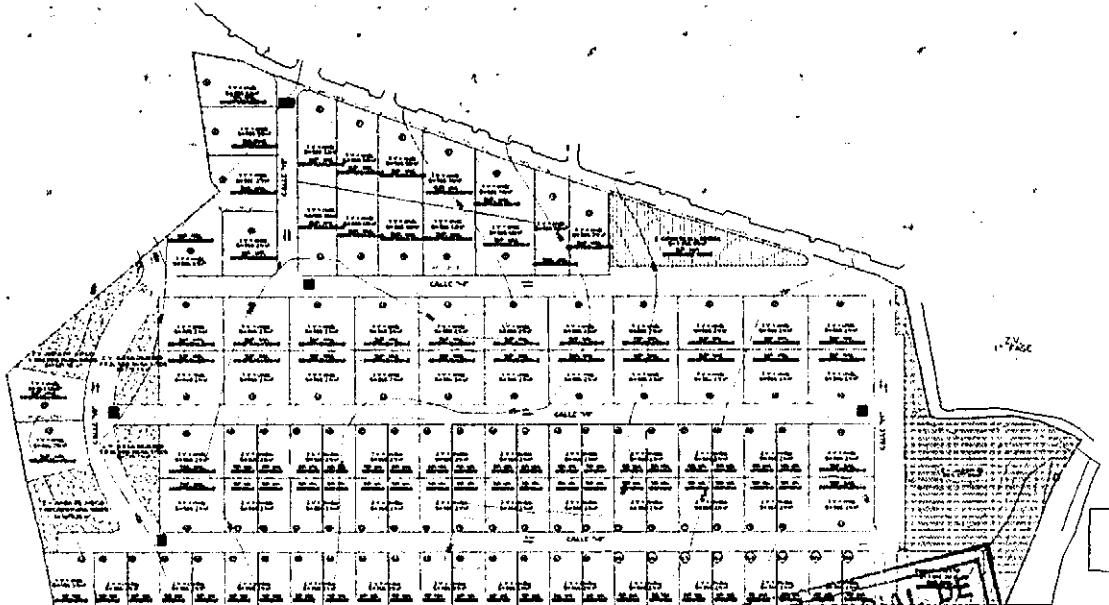


10-190/03

# PLAN PARCIAL "CIUDAD JARDIN, ENTRECAMINOS" FASE "V"



PROMOTOR:

**VECUPROM S.L.**

SITUACIÓN:

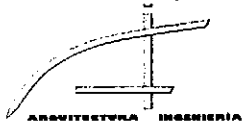
CTRA JV-2223. SAU-2 "EL ARRABAL, CIUDAD JARDÍN ENTRECAMINOS" FASE V

LOCALIDAD:

**LA GUARDIA DE JAÉN. (JAÉN)**

ARQUITECTO:

**VIMA, Estudio de Arquitectura e Ingeniería S.L.  
D. JOSÉ ANTONIO JÓDAR VICO.**



ESTUDIO DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA - VIMA C.I.F: B-23.444.821  
C/ La Rioja 2, Bajo Izq. 23.009 - Jaén - Tl y fax: 953/260.002 - Móvil: 606/464.048  
E-Mail: jodarvic@terra.es

# **PLAN PARCIAL**

## **"EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRE CAMINOS"**

### **FASE V**

EL PLAN PARCIAL CONSTA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I. **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.**
- II. **ORDENANZAS REGULADORAS.**
- III. **PLAN DE ETAPAS.**
- IV. **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**
- V. **PLANOS DE INFORMACION.**
- VI. **PLANOS DE ORDENACIÓN.**

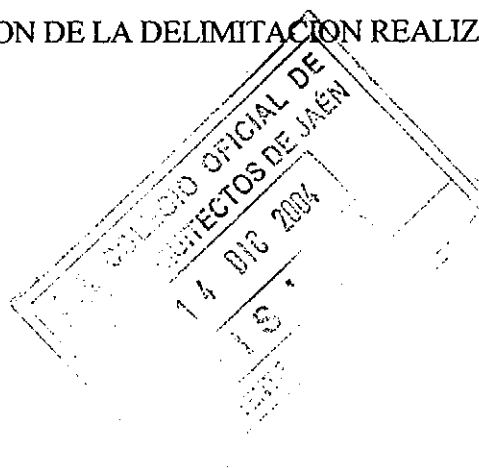


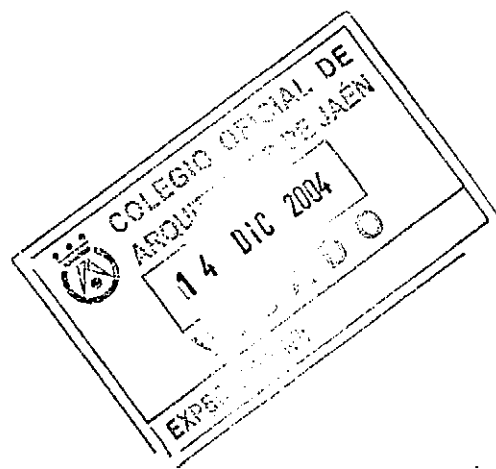
**DOCUMENTO I****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.**

1. OBJETO.
2. SITUACION.
3. MEMORIA INFORMATIVA.
  - 3.1. EL MEDIO FISICO.
    - 3.1.1. GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA.
    - 3.1.2. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.
      - 3.1.2.1. Alcantarillado.
      - 3.1.2.2. Agua.
      - 3.1.2.3. Electricidad.
      - 3.1.2.4. Telefonía.
      - 3.1.2.5. Gas.
      - 3.1.2.6. Red Viaria.
      - 3.1.2.7. Edificación.
  - 3.2. EL MEDIO SOCIO ECONOMICO.
    - 3.2.1. REGIMEN DE PROPIEDAD.
    - 3.2.2. OCUPACION.
4. MEMORIA DE ORDENACION.
  - 4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.
    - 4.1.1. CRITERIOS ESTRUCTURALES.
    - 4.1.2. CRITERIOS FISICOS.
    - 4.1.3. OBJETIVOS.
  - 4.2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.
    - 4.2.1. DELIMITACION DEL AMBITO DE ORDENACION.
    - 4.2.2. ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACION URBANA.
    - 4.2.3. CAPACIDAD DEL PLAN.
    - 4.2.4. ZONIFICACION. ASIGNACION DE LOS USOS PORMENORIZADOS. PONDERACION DE LOS MISMOS.



- 4.2.4.1. Condiciones de desarrollo del Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos". Fase V.
- 4.2.5. PONDERACION RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS.
- 4.2.6. RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.
- 4.2.7. EQUIPAMIENTO.
- 4.2.8. SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).
- 4.2.9. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.
- 4.2.10. APARCAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS.
- 4.2.11. ESTANDARES GENERALES DOTACIONALES. LEY 07/2002 DE ANDALUCIA.
- 4.2.12. CESIONES AL AYUNTAMIENTO.
- 4.3. TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES.
  - 4.3.1. RED VIARIA.
  - 4.3.2. APARCAMIENTOS.
- 4.4. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.
  - 4.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUAS E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.
  - 4.4.2. RED DE ALCANTARILLADO.
  - 4.4.3. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO.
  - 4.4.4. TELEFONIA.
- 4.5. GESTION Y EJECUCION.
  - 4.5.1. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.
    - A. CONDICIONANTES QUE JUSTIFICAN LA DELIMITACION Y SISTEMAS ESTABLECIDOS EN EL PLAN PARCIAL.
    - B. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION REALIZADA.





**I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES**

**DOCUMENTO I****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.****1.- OBJETO.**

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo de las Normas Subsidiarias de La Guardia de Jaén y mas concretamente el desarrollo de la Fase V del Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos", dentro del SAU-2 existente en la actualidad.

Consta de los documentos que exigen la vigente Ley del Suelo y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17/XII/2002 de la Comunidad Autónoma Andaluza, y aquellos imprescindibles para un lógico entendimiento y ordenación.

Promueve el presente documento Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V el Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén a instancias de la sociedad VECUPROM S.L., la cual ostenta en la actualidad la titularidad de todos los terrenos afectados por el sector que pretendemos desarrollar.

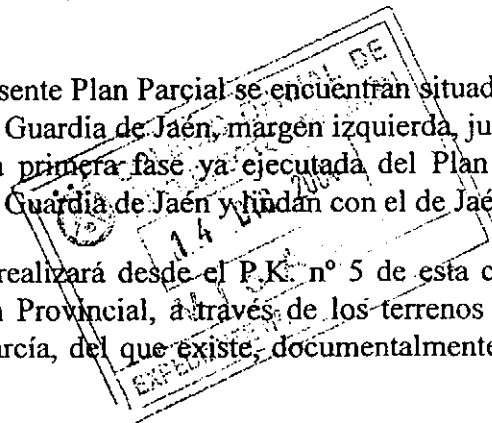
Redacta el presente Plan Parcial la Sociedad de Servicios de Arquitectura VIMA, Estudio de Arquitectura e Ingeniería S.L. perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con el número S020 y en su representación José Antonio Jódar Vico, Arquitecto Superior colegiado nº 172, perteneciente al mismo Colegio y con despacho profesional en la calle La Rioja nº 2, bajo izquierda en Jaén.

**2.- SITUACIÓN.**

Los terrenos del presente Plan Parcial SAU-2 "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, tienen una superficie real de 89.297'03 m<sup>2</sup>; de los cuales, según ficha urbanística: 11.842'03 m<sup>2</sup> se habilitan para Sistema Local de Equipamiento, 16.853'20 m<sup>2</sup> para viales y quedando una superficie de 60.577'80 m<sup>2</sup> de parcela neta para uso residencial.

Los terrenos afectados por el presente Plan Parcial se encuentran situados junto a la carretera JV-2223, entre Jaén y La Guardia de Jaén, margen izquierda, justo en el límite de los citados municipios y la primera fase ya ejecutada del Plan Parcial. Pertenecen al término municipal de La Guardia de Jaén y lindan con el de Jaén.

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



En concreto esta fase se encuentra situada a la izquierda de la entrada a la urbanización, teniendo su conexión con la urbanización existente a través de las calles ya ejecutadas del Sector 1, anexas a la presente ampliación y Plan Parcial.

La zona afectada es de naturaleza ligeramente ondulada, con pendientes máximas de un 7'50% con pendiente descendiente hacia la izquierda, que no condicionan significativamente el diseño del Plan Parcial.

Las cotas relativas máxima y mínima de la zona son 105 m y 70 m.

Por las características de los terrenos y la orientación de las pendientes, las edificaciones presentarán unas agradables vistas a la capital, siendo la urbanización más visible desde la carretera de Jaén a La Guardia y menos visible desde la autovía o desde Las Yucas.

### **3. MEMORIA INFORMATIVA.**

#### **3.1.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGIA**

La sección estratigráfica media de estos terrenos comienza con una serie de arcillas y margas; seguidamente aparece una alternancia de calizas tableadas, margocalizas y margas. Estos materiales son de edad Lias Medio-Superior y su potencia supera los 400 m. El muro de este paquete debe de corresponder, por analogía, con la serie Jabalcuz-La Grana, a las dolomías y calizas del Lias Inferior. Aparecen encima unas calizas brechiodes, su edad es del Dogger y su potencia de 350 m.

Posteriormente tenemos materiales correspondientes al Malm que comienza con margas y margo calizas, seguidas de calizas brechoides, calizas margosas y algunas margocalizas, siendo estos últimos del Cretácico Inferior (Berriense) de una potencia de 300 m. Sobre este tramo aparecen materiales margosos con intercalaciones de areniscas del Cretácico Inferior-Albense. También aparecen materiales margosos del Mioceno Medio-Superior solapados localmente por depósitos cuaternarios (derrubios, aluviones, etc.).

Antes de las obras de urbanización, se recomienda la limpieza de toda su superficie y tomar muestras hasta una profundidad de al menos 10 m.

#### **3.1.2. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.**

##### **3.1.2.1. Alcantarillado.**

No existe red de alcantarillado, ésta será de nueva ejecución y se conectará a la Estación Depuradora de Aguas Residuales ya ejecutada y situada en la primera fase del Plan Parcial.

##### **3.1.2.2. Agua.**

No existe red de agua, debiendo conectarse la futura con la red existente de la 1ª Fase de la Urbanización y a su Estación Potabilizadora.

##### **3.1.2.3. Electricidad.**

Se ejecutaran dos centros de transformación conectado con la red existente de media tensión en la 1ª Fase de la Urbanización. A partir de dichos centros se realizará la distribución en baja tensión y el alumbrado público.

##### **3.1.2.4. Telefonía.**

Existe red telefónica general de CNTE que discurre por las calles ejecutadas de la Primera Fase del Presente Plan Parcial. Por tanto, se ejecutará la conexión en las arquetas preparadas para ello y se distribuirá por una nueva canalización enterrada.



**3.1.2.5. Gas.**

Existe red de gas que discurre por las calles ejecutadas de la Primera Fase del Presente Plan Parcial. Por tanto, se ejecutará la conexión en las arquetas preparadas para ello y se distribuirá por una nueva canalización enterrada.

**3.1.2.6. Red Viaria.**

No existe red viaria dentro de los terrenos afectados por el presente Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos". Fase V conectándose la futura red con la urbanización existente. La futura trama viaria será carácter secundario y de acceso exclusivo a las nuevas parcelas resultantes.

**3.1.2.7. Edificaciones y servidumbres.**

No existen edificaciones en los terrenos afectados por el presente Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos". Fase V. Tampoco se tiene conocimiento de ningún tipo de servidumbre vista u oculta que pudiese condicionar la ejecución del desarrollo del presente Sector.

**3.2. EL MEDIO SOCIO ECONOMICO.**

**3.2.1. REGIMEN DE PROPIEDAD.**

El ámbito que nos ocupa lo conforma el Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, la estructura de la propiedad del Sector es la siguiente perteneciendo a VECUPROM S.L. (único propietario) según contratos de compraventa privados, quedando pendiente de aportar documentación registral.

Los datos catastrales aportados sobre las parcelas a actuar son los siguientes:

Parcelas catastrales	Propietario	Superficie
324	Guillermo García García	0'2768 Ha
305	Enrique Jiménez Guirado	1'2275 Ha
265	Purificación Bravo Siles	6'8400 Ha
<b>Total:</b>		<b>8'3443 Ha</b>

Los datos catastrales no se han actualizado en los últimos años y nos encontramos con tres parcelas rústicas y una superficie de 83.443 m<sup>2</sup>.

Una vez realizado el levantamiento topográfico, el deslinde de las propiedades y la medición actualizada de la superficie de las parcelas sobre las que se va a actuar, ésta es de 89.297'03 m<sup>2</sup>.

### 3.2.2. OCUPACIÓN.

Actualmente los terrenos urbanizables sectorizados (aptos para urbanizar) se encuentran ocupados por una plantación de olivar de regadío.

## **4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

### **4.1. CRITERIOS OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.**

A la vista de las conclusiones de la información urbanística, de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de su Modificación Puntual y de las bases acordadas, se plantean los siguientes objetivos y criterios para la ordenación del sector SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V.

Los criterios y objetivos seguidos para conformar la ordenación propuesta se han basado en los siguientes factores:

#### **4.1.1. CRITERIOS ESTRUCTURALES**

- a) Cumplimiento de las Normas Subsidiarias de La Guardia de Jaén.
- b) Consolidación de áreas de vacío urbano dentro del Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos".
- c) Consolidación y ampliación de área residencial y de infraestructuras del Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos".

#### **4.1.2. CRITERIOS FISICOS**

- a) Continuidad física del crecimiento del Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos".
- b) Consolidación de la tipología urbana de la zona.

#### **4.1.3. OBJETIVOS**

- A. La necesidad de esta urbanización viene determinada por el crecimiento del núcleo de población de la Guardia de Jaén y la conveniencia por el incremento de demanda de vivienda unifamiliar del cercano municipio de Jaén, que ha aumentado por la reciente mejora de las comunicaciones con esta zona; sirviendo esta zona residencial tanto para primera como para segunda residencia.
- B. Se pretende así mismo hacer viable una urbanización que, situada estratégicamente junto a las urbanizaciones ilegales de la vega de los ríos Jaén y Guadalbullón, oferte suelo apto para la edificación y con las dotaciones e infraestructuras que proporciona el planeamiento urbanístico. Evitando de esta forma la especulación del terreno y ejecución de parcelaciones ilegales.

## **4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.**

Este capítulo trata de justificar que la alternativa elegida se ajusta en todos sus términos y determinaciones a la legislación urbanística actual y sectorial aplicable, y muy especialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía: Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

### **4.2.1 DETERMINACION DEL AMBITO DE ORDENACIÓN.**

Corresponde exactamente al definido en los Planos de Ordenación de las NN.SS. de La Guardia de Jaén como S.A.U-2 "EL ARRABAL", y dentro de este suelo urbanizable sectorizado a la segunda unidad de ejecución a la cual denominamos FASE V. Comercialmente, a la urbanización se la conoce como Ciudad Jardín Entrecaminos.

Los terrenos del presente Plan Parcial SAU-2 "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, tienen una superficie real de 89.297'03 m<sup>2</sup>; de los cuales, según ficha urbanística: 11.842'03 m<sup>2</sup> se habilitan para Sistema Local de Equipamiento, 16.853'20 m<sup>2</sup> para viales y quedando una superficie de 60.577'80 m<sup>2</sup> de parcela neta para uso residencial.

### **4.2.2 ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.**

La justificación de los fundamentos básicos de la ordenación urbana, no procede reiterar aspectos ya citados en los párrafos anteriores.

Simplemente indicar la plena integración en la ordenación adoptada de los criterios municipales en cuanto a la coordinación con la estructura general municipal. Ello se refleja en la jerarquía del sistema viario del sector y la tipología de vivienda adoptada dentro del mismo.

### **4.2.3 CAPACIDAD DEL PLAN.**

El aprovechamiento lucrativo máximo para el Sector Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos", Fase V es el derivado de un índice máximo de edificabilidad bruta de 0'30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la totalidad de la parcela a actuar, es decir de 26.789'10 m<sup>2</sup>, esta edificabilidad se distribuye según ficha urbanística de las condiciones de desarrollo del sector Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, de la siguiente forma: a los propietarios del Sector le corresponden 26.328'00 m<sup>2</sup>, cumpliendo las determinaciones de la Ley 7/2002 al ser inferior a 1 m<sup>2</sup> techo por m<sup>2</sup> de suelo.

El número máximo de viviendas permitidas es de 106 viviendas. En la Ordenación del Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos", Fase V se ha previsto asignar a las manzanas resultantes las viviendas para alcanzar en el Sector la cifra máxima de 106 viviendas, cumpliendo también la Ley 7/2002, ya que el número

máximo admitido es de 75 viv/hectárea cuando en nuestro caso es de 12 viv/hectárea sin contar con los Sistemas Generales.

En cualquier caso, todas las reservas de equipamiento que dependen de la cifra del número de viviendas se hacen para el supuesto máximo de 106 viviendas; ya que la probable disminución que resulte en la práctica, redundará en mejoras estándares de equipamientos y espacios libres.

#### **4.2.4. ZONIFICACION. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS. PONDERACIÓN DE LOS MISMOS.**

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 83.2 de la Ley del Suelo y 45.1.b) del Reglamento del Planeamiento, se encuentra:

- a) La asignación y la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de usos, tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución”.
- c) Asimismo, de acuerdo con el artículo 48.2 del Reglamento del Planeamiento” deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos.

La Ley 7/2002 de la Comunidad Autónoma Andaluza ordena, en el art. 13:

Apartado 1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

- a) El establecimiento, en el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en el 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 de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respecto 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.

Apartado 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 alineaciones y rasantes.

- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con la asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o remisión a las correspondientes Normativas directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector e 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 establecidas por esta Ley.
- d) El trazado y 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 pudieran 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.

4.2.4.1. Condiciones de desarrollo del Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V:

Clase de Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado (Suelo Apto Para Urbanizar)
Figura del Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa del Planeamiento:	Privada
Sistema de Actuación	Compensación.
Superficie Total:	89.297'03 m <sup>2</sup>
Dotaciones:	11.842'03 m <sup>2</sup>
Uso global característico:	Residencial
Índice máximo de edificabilidad:	0'41 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> parcela neta
Número Máximo de viviendas	106
Distribución de la Edificabilidad:	
Total edificabilidad del Sector:	26.328'00 m <sup>2</sup> techo
Cesión obligatoria de Equipamientos	318'00 m <sup>2</sup> techo
Ayuntamiento (10% cesión):	2.601'00 m <sup>2</sup> techo
Propietarios del Sector (90% u.a.):	23.409'00 m <sup>2</sup> techo
Reservas mínimas para dotaciones Públicas:	
Espacios Libres:	8.931'15 m <sup>2</sup> suelo
Equipamiento:	1.060'00 m <sup>2</sup> suelo
Comercial-Social:	1.850'88 m <sup>2</sup> suelo

**Observaciones sobre la ordenación:**

La tipología de vivienda predominante será la Unifamiliar aislada o adosada.

Las cesiones locales se agruparán, en la periferia de la zona de actuación para favorecer las comunicaciones y las interrelaciones con el resto del suelo desarrollado, dejando el centro de la misma destinado a zona residencial.

El Plan Parcial establece la zonificación que consta en el Plano de Proyecto correspondiente y que se resume a continuación, así como en el cuadro del Anexo 2 de esta memoria, y en las fichas individualizadas de cada sector.

ZONAS	SUPERFICIES m <sup>2</sup> suelo
Residencial, Vivienda unifamiliar	60.577'80 m <sup>2</sup>
Comercial-Social:	1.850'88 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PRIVADO:</b>	<b>62.428'68 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento:	1.060'00 m <sup>2</sup>
Espacios Libres:	8.931'15 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PUBLICO:</b>	<b>9.991'15 m<sup>2</sup></b>

En cuanto a la asignación de usos pormenorizados que corresponden a la zonificación establecida, se desarrolla detalladamente en el Capítulo de Condiciones Particulares de la zona de las Ordenanzas Reguladoras, para cada una de ellas. Asimismo el destino público o privado de los terrenos queda plenamente determinado tanto en los Planos de Proyecto como en las Ordenanzas Reguladoras.

Como se puede comprobar se ha superado todos los estándares previstos en la Ley del Suelo y sus reglamentos; así como, en la Ley 7/2002 de la Comunidad Andaluza.

**4.2.5. PONDERACION RELATIVA DE 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 el SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, constituye una única área de reparto a efectos de gestión, y en referencia espacial para la determinación del "aprovechamiento medio", que concretará la definición de los derechos de los propietarios del Sector.

El SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, debe establecer, en coherencia con lo dispuesto en los artículos 83.2.a) y 97.2-3 de la 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 característicos”, resultante de su ordenación, y sin ninguna otra posible consideración ajena al Sector.

Teniendo en cuenta que la superficie edificable lucrativa resultante de la ordenación del Sector SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V es una totalidad de 62.428'68 m<sup>2</sup>, de los cuales 56.185'81 m<sup>2</sup> son para el propietario del sector, se establecen en las siguientes bases de partida:

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 120/193, 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 las Unidades de Actuación, el coeficiente de ponderación de la unidad.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR				
ZONAS	Sup. Neta m <sup>2</sup> suelo	Sup. Edificable m <sup>2</sup> techo	Coefficiente	Aprovechamiento
Res. Unifamiliar	60.577'80 m <sup>2</sup>	24.910'00	1'00	24.910'00 ua
Comercial-social	1.850'88 m <sup>2</sup>	1.100'00	1'00	1.100'00 ua
<b>TOTALES</b>	<b>62.428'68 m<sup>2</sup></b>	<b>26.010'00</b>	<b>1'00</b>	<b>26.010'00 ua</b>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>				<b>0'4166 ua/m<sup>2</sup></b>

Basándose en lo expuesto, el cálculo del aprovechamiento del Sector se resume en la tabla de esta página, y alcanza la cifra de 26.010'00 ua para todo el Sector, que referido a la superficie total aportada por los propietarios 89.297'03 m<sup>2</sup>, resultaría un aprovechamiento medio del sector de 0'2912 ua/m<sup>2</sup>.



#### 4.2.6. RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 83.2.c) y e) de la Ley del Suelo y 45.1.c), d) del Reglamento de Planeamiento, y la Ley 7/2002 de Andalucía, entre las determinaciones de los Planes Parciales se encuentra el establecimiento de las reservas de equipamiento y áreas libres que se especifican en dichos preceptos, y con las demás condiciones de los artículos 49 a 51 del Anexo del RP.

Por otra parte, en las condiciones de desarrollo del sector SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V se cuantifican las reservas exigibles de equipamientos y espacios libres.

En los siguientes apartados se justifican la adecuación a la normativa de cada una de las reservas establecidas, en lo referente a la Ley del Suelo, y las totales en referencia a la Ley 07/2002 de Andalucía.

#### 4.2.7. EQUIPAMIENTO.

Los artículos 83.2.d) y 45.1.d) del Reglamento de Planeamiento y 5 de su Anexo, establecen los criterios generales para la fijación de esta determinación por el Plan Parcial.

La reserva teórica como sistema local según el Anexo del RP, para el sector sería de  $106 \text{ viv} \times 10 \text{ m}^2/\text{viv} = 1.060'00 \text{ m}^2$ .

En el presente documento se establecen las reservas respectivas de  $1.060'00 \text{ m}^2$ , y por lo tanto el Plan se ajusta a los criterios establecidos. En los planos denominamos dicho equipamiento con la Letra E.

Conforme establece la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el uso concreto de este equipamiento se determinará mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle.

#### 4.2.8. SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).

La determinación del espacio reservado para SIPS por el Plan Parcial se establece con carácter general en los artículos 83.2.e) de la Ley del Suelo y 45.1.e) del Reglamento de Planeamiento.

La solución propuesta por la ordenación es:

SIPS Comercial-Social: Parcela Z. *Comercial-Social* de  $1.850'88 \text{ m}^2$  de parcela neta, y una superficie edificable de  $1.100'00 \text{ m}^2$  ( $10'37 \text{ m}^2/\text{viv}$ ), superior con la cifra de  $212'00 \text{ m}^2$  que resultaría del estándar mínimo del RP de  $2 \text{ m}^2/\text{viv}$  y coincidente también con las condiciones de desarrollo del sector.

La situación de todas las reservas del SIPS, esta muy vinculada a los ejes vertebradores del Sector, localizados una parte junto a los espacios libres y en el

encuentro de los viales principales, por lo que entendemos suficientemente justificado el cumplimiento del requisito del artículo 51 RP, referente a que su situación "se establecerá estudiándola en relación con las redes viarias y de peatones a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan".

#### 4.2.9 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

De acuerdo con los artículos 83.2.c LS, 49.1. RP y 3.a) de su Anexo, el sistema de espacios libres en suelo residencial, se diferenciará en zonas: una de jardines y otra de áreas de juegos y recreo de niños.

En los planos de Proyecto denominamos dichas parcelas como A.L., se puede apreciar la situación de reservas realizadas:

- Jardines: con una superficie conjunta de 5.377'65 m<sup>2</sup>. Dicha superficie supone un estándar de 50'73 m<sup>2</sup>/viv.
- Áreas de juego y recreo de niños: con una superficie de 3.553'50 m<sup>2</sup> que supone un estándar de 33'52 m<sup>2</sup>/viv.

El conjunto de reservas alcanza la cifra de 8.931'15 m<sup>2</sup>, que supone el 10'00016 % del Sector.

Por tanto, se cumplen los requisitos siguientes:

- En cuanto a estándares de m<sup>2</sup>/vivienda 15 para jardines y 3 para áreas de juego, y porcentaje mínimo de 10 % del área ordenada; así como, en cuanto a los criterios dimensionales del computo, superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro mínimo de 30 m para jardines; 200 m<sup>2</sup> y diámetro de 12 m para áreas de juego.

Por último, el diseño realizado, en cuanto a su ubicación estratégica en el Sector que sirve de transición entre el sector y el suelo no urbanizable; así como por su relación con los equipamientos, según las Condiciones de desarrollo del sector SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, entendemos que razonablemente constituye un "sistema de espacios libres continuo coherente", en los términos exigidos por el artículo 49.2 del RP.

#### 4.2.10. APARCAMIENTO PUBLICOS Y PRIVADOS.

Se han previsto en el Plan Parcial 318 plazas públicas sobre rasante en los viales públicos.

Se han previsto en el Plan Parcial 212 plazas privadas, dos por vivienda dentro de la parcela.

#### 4.2.11. ESTANDARES GENERALES DOTACIONALES LEY 07/2002 DE ANDALUCIA.

Los fijados en el art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía son:

- Totales, de 30 a 55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificables.
- Parques y Jardines 18 a 21 m<sup>2</sup> de la superficie del sector o > 10 %.
- Aparcamientos públicos de 0'5 a 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> de techo total.
- Aparcamientos privados de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo total.

Los fijados en el Plan Parcial son:

Equipamiento.	1.060'00 m <sup>2</sup>
Servicios de Interés Público y Social.	1.850'88 m <sup>2</sup>
Espacios Libres.	8.931'15 m <sup>2</sup>
Instalaciones	24'00 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>11.866'03 m<sup>2</sup></b>

Esto representa un estándar en referencia al techo residencial de:

$11.866'03 \text{ m}^2 / 24.910'00 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 100 = 47'63 \text{ m}^2$  de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo estando dentro de los estándares previstos.

Los parques y jardines serian:

$8.931'15 \text{ m}^2 / 24.910'00 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 100 = 35'85 \text{ m}^2$  de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo, cumpliendo con los estándares previstos en la Ley, siendo además superior al 10 % de la superficie ordenada, en concreto el 10'00016 %.

Aparcamientos públicos:

$318 / 24.910'00 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 100 = 1'2765$  cumpliendo los estándares.

$263 / 24.910'00 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 100 = 1'0558$  cumpliendo los estándares.

A la hora de determinar el número de plazas necesarias se han tenido en cuenta la disminución de éstas por solicitud de vado en las parcelas que le afecten (segunda operación). De este modo se suprimirían las plazas en las calles en función del siguiente cuadro:

Calle	Nº plazas	Nº Vados	Plazas resultantes
V4	104	11	93
V5	76	19	57
V6	78	25	53
<b>Total:</b>	<b>258</b>	<b>55</b>	<b>203</b>
Resto calles	60	-	60
<b>Total:</b>	<b>318</b>	<b>55</b>	<b>263</b>

Aparcamientos privados:

$212 / 18.170'00 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 100 = 1'168$  plazas/100m<sup>2</sup> techo, cumpliendo y superando los estándares.

**4.2.12. CESIONES AL AYUNTAMIENTO.**

El propietario de los terrenos deberá ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

El total de las unidades de aprovechamiento del Sector es de 26.010, de las cuales 23.409 ua corresponden al propietario y 2.601 ua serán las que corresponden al Ayuntamiento para materializar el 10%.

Existe la firme voluntad por ambas partes de formalizar un Convenio Urbanístico, en el cual se monetarice el aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Por tanto, en el presente Plan Parcial y, en concreto en su documentación gráfica, no se ha procedido a localizar las parcelas en las cuales se ubica dicha cesión.

**4.3. TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES.**

Los artículos 83.2. f) de la Ley del Suelo y 45.1. f) del Reglamento del Planeamiento, así como el art. 13 de la ley 7/2002 de Andalucía establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales, el trazado y características de las red viaria propia del sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones. El art. 52 del Reglamento de Planeamiento pormenoriza las características mínimas a definir. En el Plano de proyecto correspondiente se incluyen gráficamente las determinaciones exigidas.

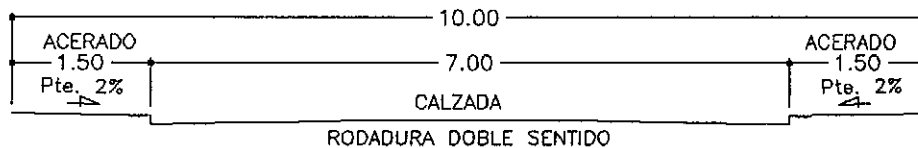
**4.3.1. RED VIARIA.**

El esquema básico de la red viaria se organiza mediante dos ejes principales, los cuales se conectan con la primera fase del Plan Parcial a través de las calles V1 y V2 que son continuación de las existentes en la referida primera fase.

Las Características de las diferentes vías son las siguientes:

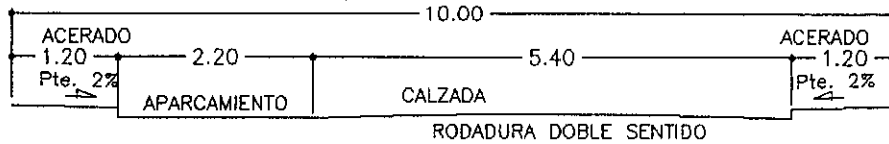
- TIPO A. Ejes principales y comunicación con la red vial existente anterior formado por las calles V1 y V2. Sus parámetros quedan definidos en el esquema que se presenta a continuación:

**VIARIO TIPO A**



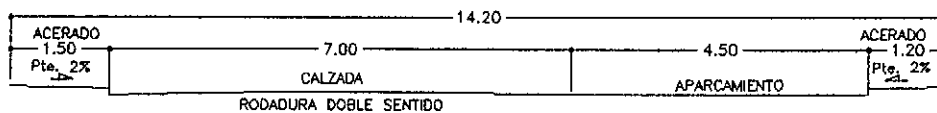
- TIPO B. Ejes secundarios y comunicación con la red vial anterior formado por las calles V4, V5 y V6. Sus parámetros quedan definidos en el esquema que se presenta a continuación:

### VIARIO TIPO B



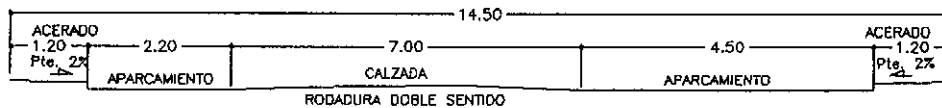
TIPO C. Ejes principales y comunicación con la red vial existente formado por las calles V1 y V3 y creando bolsas de aparcamientos. Sus parámetros quedan definidos en el esquema que se presenta a continuación:

### VIARIO TIPO C



TIPO D. Bolsa de aparcamiento en la zona comercial, formada por la calle V4. Sus parámetros quedan definidos en el esquema que se presenta a continuación:

### VIARIO TIPO D



En cuanto al cumplimiento de las especificaciones del artículo 52 del RP. Hay que señalar:

a) Conexión con la trama urbana: mediante las calles denominadas "V1", "V2" y "V4" continuación de las existentes en la primera fase del Plan parcial.

b) Alineaciones y rasantes: En el plano de proyecto correspondiente se define el trazado en planta de todas las alineaciones de la red viaria y las rasantes en los puntos de cruce y cambios de dirección (art. 52.1 del RP).

c) Supresión de las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas o minusválidos (art. 52.1 RP y determinaciones del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo)

d) Condiciones urbanísticas de protección contra incendios (Decreto 2177/1996, de 4 de Octubre).

#### 4.3.2. APARCAMIENTOS.

El artículo 52.3 del Reglamento de Planeamiento establece que el plan señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el Artículo 45 (Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación). El Anexo 7 del RP, establece las exigencias mínimas exigidas en cuanto a dimensiones y reservas de la red viaria.

La superficie edificable total de la zona residencial prevista en el Sector en de 24.910'00 m<sup>2</sup> para los propietarios, con lo que es necesaria una reserva mínima de 249 Plazas.

El número de aparcamientos públicos viene determinado en el plano correspondiente siendo su número aproximado de 318 Plazas de modo que una vez deducidos los posibles vados de las parcelas el número de plazas resultantes es 263, superior a las necesarias.

Asimismo cumple según se ha demostrado anteriormente las exigencias de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (07/2002).



#### 4.4. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Los artículos 83.2 g) de la Ley del Suelo y 45.1. g) del RP, y el art. 13 del decreto 07/2002 de Andalucía establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales, las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan. Por otra parte se tendrá en cuenta las normativas particulares de cada servicio para la escalada del planeamiento en que nos encontramos.

Las características generales de cada uno de los servicios previstos son los siguientes.

##### 4.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.

La toma de agua para el abastecimiento general se tomara de la red general existente en la primera fase del Plan Parcial que discurre por las adyacentes.

La Red interior se realizará enterrada y establecida en los viales hasta alcanzar a los futuros usuarios, esta red se establecerá formando anillo.

Los Datos de Partida para el abastecimiento serán de:

Consumo domestico	160	l/hab/día
Comercial	24	l/hab/día
Docente	25	l/hab/día
Jardines	100	l/hab/día
Varios	20	l/hab/día

Todas las instalaciones cumplirán con la Legislación Vigente así como las particulares de la Compañía suministradora.

En las Ordenanzas Reguladoras de completan con las condiciones básicas, que servirán de base para el Proyecto de Urbanización.

La red de hidrantes se ajustará a la NBE-CPI-96.

##### 4.4.2. RED DE ALCANTARILLADO

Partimos de los condicionantes de la red existente en la primera fase del Plan Parcial, así como la topografía del terreno.

El sistema proyectado es unitarios, con tubería de PVC serie KE, o en su caso el que indique la compañía suministradora.

Para el cálculo se adoptará como caudales de aguas negras una dotación de 230 litros habitante/día con un coeficiente de 2'4 y para caudales de lluvias, las



precipitaciones tipo tomadas son de 120 litros por segundo, teniendo en cuenta atascos y acumulaciones de calles afectándolos de los correspondientes coeficientes de escorrentías.

La sección mínima prevista será de 300 mm. Y la velocidad máxima de agua de 3 m/seg.

Las acometidas a las futuras viviendas serán de 200 mm. de sección mínima y su conexión a la red general de acuerdo a lo que ordena la compañía suministradora.

#### 4.4.3. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Se realizará el nuevo trazado por los viales propuestos y a una profundidad que no perjudique otros servicios. Todo ello según el previsto por la Compañía competente de Electricidad.

La conexión para la viabilidad de las infraestructuras se realizará mediante la conexión a la red en MT y la derivación a dos nuevos centros de transformación, situados según se refleja en los planos de proyecto, hasta los distintos usuarios calculando a 5.500 W por vivienda y 100 W/m<sup>2</sup> de otros usos.

Toda canalización será subterránea de acuerdo a los Reglamentos y Normas Vigentes.

Los circuitos de alumbrado de la urbanización se realizarán en dos tipos, una iluminación de calles rodadas con báculos y las zonas verdes y áreas libres con farolas y protección antivandálica. Los niveles de iluminación a considerar son, varios 15 lux y áreas libres 10 lux.

#### 4.4.4. TELEFONIA.

De acuerdo con el artículo 52.2 del RP, en relación con el artículo 45 y concordantes de la Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones, en el Ámbito del Sector, se opta por la previsión de tendido subterráneo para la canalización, será enterrada y cuyo trazado ira por las aceras, como infraestructura de soporte del *servicio telefónico básico y de servicios de valor añadido de telecomunicaciones que se puedan prestar por dichas redes.*

La toma y conexiones se realizarán con arquetas tipo de la Compañía Telefónica, y de acuerdo a la ordenanza vigente.

#### 4.4.5. GAS.

Se realizará el nuevo trazado por los viales propuestos y a una profundidad que no perjudique otros servicios. Todo ello según el previsto por la Compañía competente de Gas.

#### **4.5. GESTION Y EJECUCION.**

Entre las determinaciones de los Planes Parciales (art. 83.2 a. L.S. y 541 R.P.), se encuentra la fijación de los correspondientes sistemas de actuación, sin perjuicio de su posible ajuste o modificación posterior (sin que supongan modificación o revisión del Plan Parcial), mediante alguno de los procedimientos establecidos en los artículos 146 LS y 38 RG.

El sistema de actuación según ficha urbanística de las Condiciones de Desarrollo del Plan Parcial es el de Compensación, siendo todos los terrenos afectados de un único propietario.

##### **4.5.1. DELIMITACION DE LAS UNIDADES Y SISTEMAS ESTABLECIDOS EN EL PLAN PARCIAL**

###### **A. CONDICIONANTES QUE JUSTIFICAN LA DELIMITACION DE UNIDADES Y SISTEMAS ESTABLECIDOS EN EL PLAN PARCIAL.**

La delimitación de Unidades que se propone en todos los planos de ordenación del Plan Parcial se justifica en términos urbanísticos generales con los siguientes fundamentos:

- a) Es coherente con el Plan Parcial, responde a los parámetros y criterios establecidos por la Administración Municipal.
- b) Es coherente con la Delimitación de la Propiedad.
- c) Es coherente con los criterios establecidos en la primera fase del Presente Plan, ya ejecutado.

La siguiente tabla expresa las diferentes características del Plan Parcial:

###### **B. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION RELIZADA.**

La delimitación de la zonificación del Plan Parcial, para ser valida en términos técnicos-jurídicas debe ajustarse básicamente a los requisitos establecidos por los artículos 144.1 y 145 de la Ley del Suelo y art. 105 del Decreto 07/2002 de Andalucía.

- a) En relación con el requisito del artículo 145 LS y el 105 del 04/2002 la justificación de la delimitación realizada se fundamenta a continuación:

El Aprovechamiento total del Plan Parcial es de 26.010'00 ua, de los cuales 23.409 ua son para el propietario del Sector y 2.601 ua de cesión al Ayuntamiento correspondientes al 10'00 %.

b) En relación con los requisitos de la LS.

Se establece que *"las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie"*. La justificación de este requisito en la delimitación de las Unidades en un Sector, también deben relacionarse con el principio básico de distribución equitativa de beneficios y cargas, derivados de la ejecución del planeamiento, principio de la amplia tradición en el Ordenamiento Urbanístico desde la Ley de 1956, y expresamente recogido en múltiples referencias en el Vigente Texto Refundido (art. 3, 7, 140 y 154).

Jaén, Noviembre 2.004

  
Fdo. José Antonio Jódar Vico.



RESUMEN DE PARAMETROS DEL SAU-2 PLAN PARCIAL "EL ARRABAL, CIUDAD JARDIN ENTRECAMINOS" FASE V, SIN PONDERACION POR INCIDENCIA DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

CONCEPTOS		REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SAU-2	PLAN PARCIAL "CIUDAD JARDIN, ENTRECAMINOS" FASE V
RESIDENCIAL	Superficie de Suelo	m <sup>2</sup> s	---	60.577'80
	Nº max. de Viviendas		106'19	106'00
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (SIPS)	Sup. Max. Edificable	m <sup>2</sup> t	26.789'11	24.910'00
	Comercial-social	m <sup>2</sup> s	---	1.850'88
EQUIPAMIENTO	Deportivo	m <sup>2</sup> t	212'00	1.100'00
	Deportivo	m <sup>2</sup> s	---	---
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	Jardines	m <sup>2</sup> s	1.060'00	1.060'00
	Circ. Inscribible	m <sup>2</sup>	1.590'00	5.377'65
VIARIOS	Áreas de Juego	m	30'00	60,00
	Circ. Inscribible	m <sup>2</sup>	318'00	3.553'50
VIARIOS	Sup. Sector	m	12'00	24'00
	Superficie Total S.E.L.	m <sup>2</sup>	1.908,00	8.931'15
VIARIOS	Sup. Sector	%	10%	10'00%
	Superficie	m <sup>2</sup>	---	16.853'20
VIARIOS	Numero		1 ap/100 m <sup>2</sup> edif	318
	Numero		1 ap/100 m <sup>2</sup> edif	318
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		m <sup>2</sup>	---	89.297'03