

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-3.
“AZACAYAS”. ALCALÁ LA REAL. (JAÉN).**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UE-3.
“AZACAYAS”. ALCALÁ LA REAL. (JAÉN).**

ÍNDICE DE DOCUMENTOS.

DOCUMENTO I.-	MEMORIA.
DOCUMENTO II.-	ORDENANZAS REGULADORAS DEL PERI UE-3.
DOCUMENTO III.-	PLAN DE ETAPAS.
DOCUMENTO IV.-	ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.
DOCUMENTO V.-	PLANOS.

DOCUMENTO I.- MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.
- 1.2. PROPIETARIOS Y PROMOTORES.
- 1.3. ANTECEDENTES.
- 1.4. ZONA DE ACTUACIÓN.
- 1.5. CONDICIONES DE DESARROLLO.
- 1.6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN. (Según artículo 190 PGOU).

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO, USOS Y EDIFICACIONES.
- 2.2. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y GEOLÓGICAS.
- 2.3. SISMICIDAD.
- 2.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 2.5. SITUACIÓN DE LA RED VIARIA Y COMUNICACIONES.
- 2.6. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.
- 2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.

- 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y OBJETIVOS.
- 3.2. LIMITACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES.
- 3.3. USOS PORMENORIZADOS.
- 3.4. DOTACIONES.
 - 3.4.1. Parques y jardines.
 - 3.4.2. Equipamientos y Servicios.
 - 3.4.3. Red de itinerarios peatonales.
 - 3.4.4. Red de comunicaciones.
- 3.5. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS.
- 3.6. RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.
- 3.7. INFRAESTRUCTURAS.
 - 3.7.1. Redes y galerías de servicio.
 - 3.7.2. Red de encauzamiento del arroyo "Guadalcofón".
 - 3.7.3. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.
 - 3.7.4. Red de alcantarillado.
 - 3.7.5. Red eléctrica de media tensión.
 - 3.7.6. Centros de transformación.
 - 3.7.7. Red eléctrica de baja tensión.
 - 3.7.8. Red de alumbrado público.
 - 3.7.9. Red de telefonía.
- 3.8. SISTEMAS DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.
 - 3.8.1. Abono de los gastos de urbanización por los propietarios.
- 3.9. DATOS DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
- 3.10. DATOS DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
- 3.11. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.
- 3.12. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

4. CERTIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS ORGANOS COMPETENTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

- 4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 4.2. SANEAMIENTO.
- 4.3. ENERGÍA ELECTRICA.
- 4.4. TELEFONÍA.
- 4.5. GAS NATURAL.

5. CONVENIO URBANÍSTICO.

DOCUMENTO II.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL PERI UE-3.

TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1.1.- Definición y delimitación.

CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO.

Artículo 1.2.- Desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior.
 Artículo 1.3.- Alcance de las determinaciones particulares.
 Artículo 1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios.
 Artículo 1.5.- Reparto de cargas y beneficios.
 Artículo 1.6.- Ejecución de las obras de urbanización.
 Artículo 1.7.- Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.- DIPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 3.1.- Retranqueo.
 Artículo 3.2.- Tipologías edificatorias.

CAPÍTULO 4.-CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.3.- Superficie ocupable.
 Artículo 3.4.- Ocupación o superficie ocupada.
 Artículo 3.5.- Coeficiente de ocupación.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

CAPÍTULO 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 8.-CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO 9.- CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO 3.- USO TERCARIO.

CAPÍTULO 4.- USO EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

CAPÍTULO 5.- USO DE GARAJE-APARCAMIENTOS.

CAPÍTULO 6.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 5.34.- Uso característico.
 Artículo 5.35.- Usos pormenorizados.
 Artículo 5.36.- Condiciones de las zonas verdes.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 5.1.- División del sector.

CAPÍTULO 2.- ORDENANZA Nº 2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

Artículo 5.2.- Ámbito y tipología.

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.3.- Uso característico.

Artículo 5.4.- Usos compatibles.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.5.- Condiciones de la parcela.

Artículo 5.6.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

Artículo 5.7.- Separación a linderos.

Artículo 5.8.- Ocupación de la parcela.

Artículo 5.9.- Condiciones de edificabilidad y unidades de aprovechamiento.

Artículo 5.10.- Altura de la edificación.

Artículo 5.11.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Artículo 5.12.- Salientes en la alineación oficial exterior.

Artículo 5.13.- Dotación de aparcamiento.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA Nº 3. UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 5.14.- Ámbito y tipología.

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.15.- Uso característico.

Artículo 5.16.- Usos compatibles.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.17.- Condiciones de la parcela.

Artículo 5.18.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

Artículo 5.19.- Separación a linderos.

Artículo 5.20.- Ocupación de la parcela.

Artículo 5.21.- Condiciones de edificabilidad y unidades de aprovechamiento.

Artículo 5.22.- Altura de la edificación.

Artículo 5.23.- Condiciones particulares por localización en ladera.

Artículo 5.24.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Artículo 5.25.- Salientes en la alineación oficial exterior.

Artículo 5.26.- Dotación de aparcamiento.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

CAPÍTULO 4.- ORDENANZA Nº 7. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Artículo 5.27.- Ámbito y características.

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.28.- Uso característico.

Artículo 5.29.- Usos compatibles.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.30.- Posición de la edificación.

Artículo 5.31.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 5.32.- Altura de la edificación.

CAPÍTULO 5.- ORDENANZA Nº 8. PARQUES Y JARDINES.

Artículo 5.33.- Ámbito y características.

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.

DOCUMENTO III.- PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO IV.- ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

1.- PROGRAMACIÓN.

2.- CONSIDERACIONES GENERALES.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

4.- MEDIOS ECONÓMICOS – FINANCIACIÓN.

5.- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS.

6.- ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA EJECUCIÓN DEL PERI.

7.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

DOCUMENTO V.- PLANOS.

Plano 01	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
Plano 02	CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN EDIFICACIÓN.
Plano 03	ESQUEMA RED PRINCIPAL AGUA POTABLE.
Plano 04	ESQUEMA RED PRINCIPAL SANEAMIENTO.
Plano 05	ESQUEMA RED PRINCIPAL MEDIA TENSIÓN.
Plano 06	ESQUEMA RED PRINCIPAL TELEFONÍA.
Plano 07	TOPOGRÁFICO, EDIFICACIONES EXISTENTES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.
Plano 08	CATASTRAL.
Plano 09	PARCELARIO ORIGINAL
Plano 10	CALIFICACIÓN DEL SUELO.
Plano 11	ZONIFICACIÓN.
Plano 12	PARCELACIÓN PROPUESTA.
Plano 13	RED VIARIA, ESTRUCTURA Y ALINEACIONES.
Plano 14	RED VIARIA, SECCIONES TRANSVERSALES.
Plano 15	PLANTA GENERAL DE PERFILES.
Plano 16	PERFILES LONGITUDINALES I.
Plano 17	PERFILES LONGITUDINALES II.
Plano 18	RED ABASTECIMIENTO.
Plano 19	RED SANEAMIENTO.
Plano 20	RED MEDIA TENSIÓN.
Plano 21	RED BAJA TENSIÓN.
Plano 22	RED ALUMBRADO PÚBLICO.
Plano 23	RED DE TELEFONÍA.
Plano 24	GAS NATURAL.
Plano 25	PLAN DE ETAPAS.
Plano 26	IMAGEN RESULTANTE.

DOCUMENTO I.- MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El presente documento constituye el instrumento para el desarrollo urbanístico del área de suelo urbano no consolidado denominado **UE-3 "AZACAYAS"** del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real (Jaén).

El presente documento se redacta con el objetivo de ordenar el vacío urbano existente encauzando el arroyo y mejorando las dotaciones del barrio, así como unir los accesos de las carreteras A-340 y la antigua N-432 para liberar la calle Tejuela de buena parte de los tráficos de paso que soporta en la actualidad.

Sus determinaciones tienen, por consiguiente, el alcance previsto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el presente PERI se definen los criterios, objetivos y líneas de ordenación del área de reparto antes mencionada UE-3 "AZACAYAS", sobre la base del PGOU de Alcalá la Real.

1.2. PROPIETARIOS Y PROMOTORES.

Los suelos que constituyen el área a desarrollar por el presente Plan Especial de Reforma Interior UE-3 van a ser objeto del proceso de planeamiento y de dotación de las infraestructuras necesarias para el fin propuesto.

El área está constituida por las siguientes parcelas:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	PORCENTAJE %	SUPERFICIE (m2)
1	23002A016001710000RT	SÁNCHEZ CASTILLO, José Juan SÁNCHEZ CASTILLO, Laura	26,01%	11.716,82
	23002A016001720000RF			
	23002A016001730000RM			
2	23002A016001740000RO	PÉREZ BAEZA, Manuel	14,60%	6.578,53
	23002A016001750000RK			
3		DOMINIO PÚBLICO	7,25%	3.264,39
4		GONZÁLEZ BARRIOS, José Antonio	0,61%	273,82
5	23002A016001810000RX	ANGUITA ALBA, Manuel	3,51%	1.580,73
6		GARCÍA RUEDA, José Antonio	1,32%	593,94
7	23002A016001800000RD	EXPOFUNES, S. L.	5,00%	2.250,47
8		DOMINIO PÚBLICO	0,65%	292,91
9		HEREDEROS LÓPEZ BAILÓN, Rafael	1,26%	568,89
10	23002A016001820000RI	PRODUCTOS JOSÉ LÓPEZ, S. L.	1,39%	625,19
11	23002A016001780000RX	HEREDEROS LÓPEZ BAILÓN, Rafael LÓPEZ RUEDA, José	3,39%	1.525,45
12	23002A016001790000RI	NIETO GARCÍA, Juan Antonio	1,43%	645,74
13	23002A016001760000RR	ROSALES GUARDIA, Mercedes	6,20%	2.790,75
14		DOMINIO PÚBLICO	0,89%	401,73
15	23002A016001770000RD	PEÑA AFAN DE RIVERA, Ana María	1,89%	849,39
16		DOMINIO PÚBLICO	0,24%	108,56
17	8272444VG1487S0001RO	CARMONA LÓPEZ, Luciano	1,30%	585,59
	8272445VG1487S0001DO			
18		DOMINIO PÚBLICO	2,53%	1.138,17
19	23002A016001830000RJ	PEÑA AFAN DE RIVERA, Ana María	7,67%	3.455,51
20		DOMINIO PÚBLICO	0,13%	60,28
21	8272419VG1487S0001ZO	ROSALES ROSALES, Antonio	2,20%	988,93
22		DOMINIO PÚBLICO	0,17%	75,09
23	8272416VG1487S0001JO	HERMANOS BERBEL SIERRA	2,65%	1.193,65
24	8272413VG1487S0001DO	PADILLA CANO, Mercedes	0,85%	382,55
25	8272432VG1487S0001GO	HUERTAS ROPER, Emilia	1,04%	469,76
26		MONTANES RÍOS, Concepción	4,09%	1.842,29
27		HERMANOS MONTANES GUTIÉRREZ	0,54%	245,38
28	8272411VG1487S0001KO	RAMÍREZ PAREJA, Cesáreo	1,21%	543,34

100,00%	45.047,85
---------	-----------

Resumen de propietarios y datos a efectos de notificaciones:

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	NIF
23002A016001710000RT	SÁNCHEZ CASTILLO, José Juan SÁNCHEZ CASTILLO, Laura	Blas Infante, 3-4ª B. Alcalá la Real.	24771447X
23002A016001720000RF			
23002A016001730000RM			
23002A016001740000RO	PÉREZ BAEZA, Manuel	Plaza Arcipreste de Hita, 6. Alcalá la Real.	42621699P
23002A016001750000RK			
	GONZÁLEZ BARRIOS, José Antonio	Rosario, 7. Alcalá la Real.	75010435Y
23002A016001810000RX	ANGUITA ALBA, Manuel	Santo Tomás de Aquino nº 10-1º A. Alcalá la Real.	
	GARCÍA RUEDA, José Antonio	Hoya de Charilla, s/n. Alcalá la Real.	75004492
23002A016001800000RD	EXPOFUNES, S. L.	Guardia Ávila García nº 1-3º D. Alcalá la Real.	
	HEREDEROS LÓPEZ BAILÓN, Rafael	Camino Nuevo nº 35. Alcalá la Real.	
23002A016001820000RI	PRODUCTOS JOSÉ LÓPEZ, S. L.		
	HEREDEROS LÓPEZ BAILÓN, Rafael	Camino Nuevo nº 35. Alcalá la Real.	
23002A016001780000RX	LÓPEZ RUEDA, José	Jaime I "El Conquistador", 55-2º D. 28982 Parla (Madrid).	74999379
23002A016001790000RI	NIETO GARCÍA, Juan Antonio	Daniel Jiménez nº 28. Alcalá la Real.	25769675S
23002A016001760000RR	ROSALES GUARDIA, Mercedes	Miguel de Cervantes, 58. Alcalá la Real.	74961897K
23002A016001770000RD	PEÑA AFAN DE RIVERA, Ana María	Carretera Santa Ana-Frailes, 4 Chalet "San José" 23692 Santa Ana. Alcalá la Real.	75004357T
8272444VG1487S0001RO	CARMONA LÓPEZ, Luciano	Corredera, 34. Alcalá la Real.	74998985
8272445VG1487S0001DO			
23002A016001830000RJ	PEÑA AFAN DE RIVERA, Ana María		
8272419VG1487S0001ZO	ROSALES ROSALES, Antonio		
8272416VG1487S0001JO	HERMANOS BERBEL SIERRA	Pilares, 58. Almería.	
8272413VG1487S0001DO	PADILLA CANO, Mercedes	Álamos, 20-4º C. Alcalá la Real.	
8272432VG1487S0001GO	HUERTAS ROPER, Emilia	Plaza Constitución, 1-4º d edif. Los Sauces. Alcalá la Real	
	MONTANES RÍOS, Concepción	Utrilla, 25. Alcalá la Real.	
	HERMANOS MONTANES GUTIÉRREZ	Álamos, 9 Bajo. Alcalá la Real.	
8272411VG1487S0001KO	RAMÍREZ PAREJA, Cesáreo	Alfárez Utrilla, 32. Alcalá la Real.	
	DOMINIO PÚBLICO		

El presente Plan Especial de Reforma Interior es de iniciativa privada, siendo promovido por los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, relacionados en el cuadro anterior.

1.3. ANTECEDENTES.

Los terrenos objeto del Plan Especial, están situados al Noroeste del núcleo urbano de Alcalá la Real, se sitúan junto a la antigua carretera nacional N-432 de Badajoz a Granada y medianerías traseras de edificaciones existentes, en su límite Norte; la calle Camino Nuevo, la calle Llanete de Vilches y medianerías traseras de edificaciones existentes, al Sur; un extremo del callejón Huerto y medianerías traseras de edificaciones existentes al Este y terreno rústico al Oeste; constituyendo una bolsa sin desarrollo urbanístico a lo largo del tiempo.

1.4. ZONA DE ACTUACIÓN.

El presente Plan Especial de Reforma Interior afecta a la zona residencial recogida en el Plan General de Ordenación Urbanística como **UE-3**.

El ámbito de los terrenos a los que afecta este Plan Especial de Reforma Interior tiene una superficie **45.047,85 m2**. y por su interior discurre el Arroyo "Guadalcofón" en dirección Este-Oeste, lo que ha supuesto un impedimento físico para el desarrollo urbano de esta zona.

Queda denominada dicha zona en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real como: Unidad de Ejecución UE-3 y denominación "AZACAYAS".

- Clase de Suelo: Suelo urbano no consolidado.
- Uso: Residencial.

1.5. CONDICIONES DE DESARROLLO.

Las condiciones de desarrollo son las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real y que a continuación se indican:

PLANOS Nº 2.1 y 2.2	DENOMINACIÓN: AZACAYAS	UNIDAD DE EJECUCION Nº 3
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> Ordenar el vacío urbano existente encauzando el arroyo y mejorando la dotaciones del barrio Unir los accesos de las carreteras A-340 y la antigua N-432 para liberar la calle Tejuela de buena parte de los tráficos de paso que soporta en la actualidad 	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Plan Especial de Reforma Interior, Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	PROGRAMA: 1º Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 45.041	EDIFICABILIDAD (en m²): 31.529
	ORDENANZAS DE APLICACION: A definir en el Plan Especial, teniendo en cuenta las ordenanzas de aplicación de las zonas de borde de la unidad de ejecución. En cualquier caso la altura máxima de la edificación no superará las 4 plantas.	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 31.529
		10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 3.152,9
	CESIONES: 9.459 m² para dotaciones que el Plan Especial distribuirá entre zona verde y equipamiento y servicios, con un mínimo de 5.000 m² para equipamiento escolar, así como el viario correspondiente.	
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:	Deberá ejecutar el tramo 1 del colector 1, el encauzamiento 1 del Guadalcofón y el tramo 2 de la arteria A de la red de distribución de agua potable y deberá contribuir con 37.248 € a la ejecución de la subestación eléctrica. Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 con el IPC hasta el momento de su desarrollo.	

1.6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN. (Según artículo 190 PGOU).

Las características de la ordenación según el artículo 190 de las normas urbanísticas del PGOU son las que se indican a continuación:

a) Superficie total del sector	45.047,85 m²
b) Superficie de sistemas generales	0,00 m²
c) Superficie de viario público del PERI	18.166,51 m²
d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria	4.459,00 m²
e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria	5.000,00 m²
f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables)	17.385,36 m²
g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas)	31.529,00 m² t
h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos)	
Vivienda Libre	31.529,00 m² t
Equipamiento Polivalente	No computable
i) Edificabilidad bruta	0,6999 m² t/m²
j) Aprovechamiento materializable en el sector	31.529,00 ua
k) Edificabilidad sobre la superficie edificable	1,8135 m² t/m²
l) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante	
Sobre rasante	3
Bajo rasante	-
m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje	
Públicas	233 ud
Privadas	316 ud

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO, USOS Y EDIFICACIONES.

Los terrenos comprendidos en el área de reforma interior UE-3, son terrenos sin aprovechamiento agrícola en su mayoría, a excepción de algunas huertas por la zona Este del sector.

Existe alguna edificación de pequeña entidad, una edificación ruinoso de un antiguo cortijo, algunos estanques y piscinas y algunos muros de mampostería o de valla metálica para separación de fincas, también existen algunas infraestructuras de la ciudad; el área se encuentra cortada en dirección Este-Oeste por el arroyo "Guadalcofón" que tendrá que ser soterrado durante las obras de urbanización.

El área UA-3 se encuentra limitada físicamente por la antigua carretera nacional N-432 de Badajoz a Granada y medianerías traseras de edificaciones existentes, en su límite Norte; la calle Camino Nuevo, la calle Llanete de Vilches y medianerías traseras de edificaciones existentes, al Sur; un extremo del callejón Huerto y medianerías traseras de edificaciones existentes al Este y terreno rústico al Oeste.

En el sector se encuentran los siguientes servicios o instalaciones existentes:

- Línea Aérea de Media Tensión, que parte desde el Centro de Transformación existente en la carretera de Alcaudete (Sacamoños) y que cruza el sector, en dirección a la Mata, para suministrar energía eléctrica a las zonas de Charilla, Fuente Álamo, etc. Se trata de una línea eléctrica de media tensión de doble circuito LAMT D/C.
 - La LAMT D/C, habrá de ser desmontada y sustituida por una línea subterránea de media tensión LSMT D/C, en el tramo que afecta al sector.
- Línea aérea eléctrica de Baja Tensión trenzada LABT, que parte del Camino Nuevo y cruza el sector para dar suministro a las edificaciones industriales y residenciales existentes junto a la carretera de Alcaudete.
 - Esta LABT habrá de ser desmontada y las alimentaciones de las construcciones existentes deberán ser realizadas desde la red subterránea de baja tensión interior proyectada.
- Un colector de hormigón de diámetro 1.200 mm., que entra al sector por la esquina Noreste y discurre por las parcelas 19 y 18 hasta llegar al arroyo donde se encuentra un aliviadero "Norte I"; este colector tendrá que ser modificado en su trazado para ubicarlo en los viales previstos para el sector.
- Desde el aliviadero parte un emisario de PVC diámetro 400 mm., y que discurre por las parcelas 8, 9, 15, 13 y 2, paralelo al arroyo hasta llegar al extremo Este de la parcela 2, donde se localiza otro aliviadero "Norte II"; este emisario también tendrá que ser modificado en su trazado.
- Emisario de PVC diámetro 315 mm., que discurre desde la calle Camino Nuevo para entrar al sector por la parcela 9, hasta conectar en el aliviadero "Norte I"; este emisario también tendrá que ser modificado en su trazado.
- Tramo de red de saneamiento con ovoide de 450*700 mm., que entra al sector por el Este concretamente por la parcela 23 y cruza las parcelas 23, 3 y 19 hasta conectarse con el colector de hormigón de diámetro 1.200 mm., en la parcela 18; este ovoide también tendrá que ser modificado en su trazado.
- Tramo de red de saneamiento de tubería de PVC diámetro 400 mm., que discurre por la parcela 19 hasta conectarse con el colector de hormigón de diámetro 1.200 mm., en

el pozo anterior al aliviadero "Norte I"; esta red será conectada a la red de saneamiento del sector.

- Tramo de red de saneamiento de PVC diámetro 315, que entra al sector por el Noreste procedente de la estación de servicio, por la parcela 5 y cruza las parcelas 5 y 4 hasta desembocar en el arroyo; este red también tendrá que ser modificada en su trazado

Tal como se puede apreciar en el plano nº. 07 - TOPOGRÁFICO, EDIFICACIONES EXISTENTES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES, existen varias edificaciones y servicios, como se ha indicado anteriormente y que son:

- En la parcela 1: una edificación en ruina de un antiguo cortijo de 250 m² construidos, una piscina de 40 m² de superficie, un pozo, vallado de mampostería en la parte que limita con la antigua carretera N-432 y valla de alambre y vigueta de hormigón en el resto de la finca.
 - El cortijo, la piscina y los vallados serán demolidos.
- En la parcela 2: unos cobertizos construidos con bloque de hormigón y chapa metálica para alojamiento de ovejas de 450 m² construidos, una ruinas de una caseta de mampostería y una valla metálica o de mampostería por zonas para cerramiento de la finca.
 - Los cobertizos y el vallado serán demolidos.
- En la parcela 4: un vallado metálico para cerramiento de la finca. Existe una servidumbre de paso de saneamiento que proviene de la estación de servicio.
 - El vallado será desmontado en el tramo que coincide con el vial "B".
 - La servidumbre de saneamiento será modificada y conectada con la nueva red de alcantarillado.
- En la parcela 5: una edificación con nave y vivienda de 160 m² construidos, una piscina de 20 m² de superficie y un murete de bloque de hormigón y vallado metálico para cerramiento de la finca. Existen dos servidumbres de paso de saneamiento que provienen, una de la estación de servicio y cruza a la parcela 4 y otra de la parcela 6 y cruza a la parcela 7.
 - La nave, la vivienda y la piscina se conservarán.
 - El vallado será desmontado en los tramos que coinciden con el vial peatonal.
 - Las servidumbres de saneamiento serán modificadas y conectadas con la nueva red de alcantarillado.
- En la parcela 6: una cerca metálica en el perímetro de la finca. Existe una servidumbre de paso de saneamiento que proviene de una parcela de fuera del sector y va a la parcela 5; también existe una servidumbre de paso de agua que proviene del pozo de la parcela 10 y va a la parcela 5.
 - La cerca será desmontada en los tramos que coincida con el vial de ampliación de la carretera.
 - La servidumbre de saneamiento será modificada y conectada con la nueva red de alcantarillado.
- En la parcela 7: una cerca con murete de bloque de hormigón y vallado metálico. Existe una servidumbre de paso de saneamiento que proviene de la parcela 4.
 - El vallado será desmontado en las zonas que coincide con los viales "B" y "H" y la zona verde.
 - La servidumbre de saneamiento será modificada y conectada con la nueva red de alcantarillado.

- En la parcela 9: un tramo de finca pavimentada con hormigón formando un tramo de calle y varias cercas metálicas. Existe una red de saneamiento proveniente de la calle Camino Nuevo y que va a conectar con el aliviadero "Norte 1".
 - El pavimento se demolerá y los vallados se desmontarán en el tramo que coincide con el vial que conecta con la calle Camino Nuevo.
 - La red de ser será modificada y conectada con la nueva red de alcantarillado.
- En la parcela 10: un pozo que surte de agua a varias fincas.
 - El pozo se conservará.
- En la parcela 11: una cerca con muro de mampostería y otra con bloque de hormigón y vallado metálico.
 - La cerca y el vallado serán desmontados en las zonas que coinciden con los viales "A" y "B" y la zona verde.
- En la parcela 12: un invernadero de 55 m² construidos y una caseta de bloque de hormigón y chapa metálica de 35 m² construidos, también una cerca con muro de mampostería y otra con bloque de hormigón y vallado metálico.
 - El invernadero, la caseta y los vallados serán demolidos.
- En la parcela 13: una caseta de bloque de hormigón y chapa metálica de 30 m² construidos, un muro de mampostería de contención de la calle Camino Nuevo y valla metálica.
 - La caseta será demolida.
 - El muro de mampostería será demolido para ampliación de la calle Camino Nuevo.
 - La valla será desmontada en los tramos que coincida con algún vial.
- En la parcela 18: varios tramos de zonas pavimentadas con hormigón y una red de saneamiento.
 - Los distintos pavimentos serán demolidos.
 - La red de saneamiento será reconducida a la nueva red de alcantarillado.
- En la parcela 19: un estanque de 50 m² de superficie, una caseta de 6 m² construidos, una cerca con muro de mampostería y otra con bloque de hormigón y vallado metálico.
 - El estanque, la caseta y los vallados serán demolidos.
- En la parcela 21: una piscina de 70 m² de superficie, un estanque de 30 m² de superficie, un pozo y una valla metálica.
 - La piscina y el pozo se conservarán.
 - El estanque la valla serán demolidos en el tramo coincidente con el vial "B".
- En la parcela 23: un estanque de 50 m² de superficie, una caseta de 3 m² construidos y otra de 10 m² construidos, un pozo y un vallado de la finca mediante un muro de mampostería.
 - El estanque el pozo se conservarán.
 - Las casetas serán demolidas.
 - El vallado será demolido en los tramos que coincidan con los viales "B" y "D" y la zona verde.
- En la parcela 24: un muro con bloque de hormigón para cerramiento de la finca.
 - El muro será demolido en los tramos que coincida con los viales "C" y "D".
- En la parcela 25: unas cocheras con bloque de hormigón, ladrillo hueco y chapa metálica de 75 m² construidos, una piscina de 20 m² de superficie, una caseta de 10 m² construidos y otra de 9 m² construidos, un pozo y una cerca con valla metálica.
 - Las cocheras y la caseta pequeña se conservarán.

- Serán demolidos: la piscina, la caseta de 10 m² construidos y la cerca en los tramos que coincide con los viales "C" y "D".
- El pozo será anulado.
- En la parcela 26: un estanque de 15 m² de superficie, unas ruinas de 25 m² construidos, un pozo y una cerca con un muro de mampostería.
 - El estanque, las ruinas y el pozo se conservarán.
 - La cerca será demolida en los tramos que coincide con los viales "D" y "E".
- En la parcela 27: unas cocheras en estado ruinoso de 245 m² construidos.
 - Las cocheras serán demolidas en el tramo que coincide con el vial "E".
- En la parcela 28: una puerta metálica para acceso a la finca y un muro de mampostería.
 - La puerta será desmontado y el muro será demolido en los tramos que coincide con los viales "D" y "E".

Los terrenos carecen de los servicios urbanísticos de saneamiento, telefonía y energía eléctrica, si bien algunos de ellos los tienen resueltos a título individual a través de acuerdos entre los mismos propietarios.

2.2. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y GEOLÓGICAS.

La zona objeto de estudio se encuentra enclavada dentro de las Cordilleras Béticas las cuales forman, junto con las Cordilleras del Rif del norte de África, el segmento más occidental del erógeno alpino mediterráneo. Estas dos cordilleras, separadas en la actualidad por la cuenca neógena de Alborán, se localizan entre dos zócalos hercínicos, el Ibérico al norte y el Africano al sur, de acuerdo con lo reproducido en la figura:

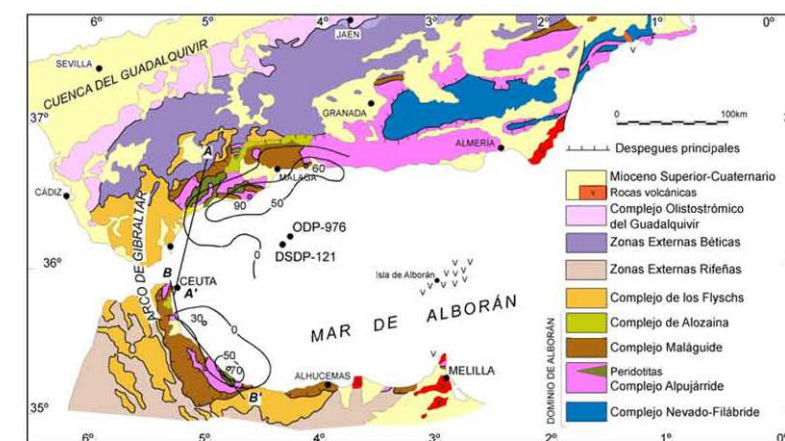


Figura Nº 1.- Encuadre geológico regional

Las Cordilleras Béticas se formaron como consecuencia del régimen compresivo que comenzó a finales del Cretácico y en ellas se pueden distinguir distintos dominios o zonas siendo las más importantes, ordenadas de norte a sur, las Zonas Externas y las Zonas Internas. Estas zonas, separadas y diferenciadas por un contacto tectónico, presentan además un origen paleogeográfico distinto.

Además de estas dos grandes zonas, existen otros dominios entre los que destacan las depresiones post-orogénicas terciarias, rellenas de materiales terciarios y cuaternarios procedentes de la erosión de los relieves circundantes.

Desde el punto de vista tectónico, aparecen dos grupos de unidades, una pertenece a la Depresión del Guadalquivir y otra pertenece a las zonas externas de las Cordilleras Béticas.

La Depresión del Guadalquivir está formada por una capa de cobertura sedimentaria autóctona o parautoctona y unidades alóctonas, mientras que las zonas Prebéticas y Subbéticas presentan un comportamiento más rígido debido a la distinta naturaleza litológica, presentando fuertes plegamientos debidos a la sucesión de etapas tectónicas muy variadas poniéndose de manifiesto un rasgo muy característico de las zonas Subbéticas y Prebéticas que consiste en la existencia de estructuras sobre impuestas.

Geotécnicamente, siguiendo criterios en torno a los diferentes tipos de roca, su resistencia a la erosión, comportamiento mecánico ante diferentes movimientos tectónicos que han actuado sobre ellos y sus distintas formas de relieve configurada a través de su historia geológica. La zona en cuestión se encuentra enclavada dentro de la Región II, perteneciendo sus materiales al área II-1 y afloramientos d las áreas II-2.

Área II.1, está formada por una mezcla de arcillas y arenas con niveles aislados de grava, su extensión y potencia son muy variables. Su estabilidad natural depende del grado de cementación de sus materiales y de la acción erosiva de la red fluvial.

Área II.2, incluye una litología muy variada compuesta de margas arcillosas, con algunas alternancias de arcillas arenosas, margas calcáreas y en ocasiones, arenas, gravas y niveles de arenisca. Como substrato aparecerán las arcillas abigarradas del Keuper, como las arcillas yesíferas, margas y margas yesíferas con estratos intercalados de niveles de yesos cristalizados.

Las litologías agrupadas en ella presentan acusadas variaciones ya que se incluyen grupos margosos, calcáreos y detríticos.

La morfología presenta relieves llanos con alomaciones ligadas a los distintos grupos litológicos.

La localidad de Alcalá la Real se sitúa sobre margas blanquecinas en ocasiones con laminación tenue e intercalaciones de areniscas bioclásticas y cuya potencia estimada está alrededor de los 350 metros aproximadamente.

Éstas corresponden a un ambiente marino de baja energía tipo offshore. La presencia de numerosos organismos fósiles de diferentes especies, datan estos materiales con edad Tortonense.

El terreno de la zona lo podemos clasificar como expansivo, en mayor o menor grado dependiendo de cada lugar en concreto, apareciendo rellenos de espesor variable de unas zonas a otras.

El mismo presenta un relieve con pendientes de Norte y Sur hacia el centro del sector por donde discurre el arroyo "Guadalcofón", con cotas que van desde la 902 al Norte junto a la antigua carretera N-432 y la 894 al Sur, hasta la 865 en el cauce del arroyo. Presentando, por tanto, una pendiente máxima aproximada en dirección Norte – Sur, desde la carretera hasta confluír en el arroyo del 18 %.

El suelo del sector presenta una zona de labranza y una capa superficial de carácter vegetal en general, debido al uso agrario. Existe una gran franja, en la parcela 1 junto al arroyo, que la superficie ha sido rellenada con tierras de aporte de distintas características, será necesario determinar su espesor y características, previo a las acciones de edificación.

Es normal la presencia de agua a cotas no muy profundas, situándose el nivel freático a una profundidad media de 2,00 m. en la cota más favorable.

Las características mecánicas se consideran aceptables al admitir cargas de tipo medio con asentamiento de igual magnitud.

En principio, estas condiciones nos hacen pensar que estos terrenos son aptos para la urbanización y edificación, y que en principio no se prevé problemas para cimentaciones convencionales.

La topografía favorece una escorrentía natural del terreno hacia el Oeste, existiendo zonas naturales de acumulación de aguas como este el cauce del arroyo "Guadalcofón".

El clima de la zona es de tipo mediterráneo continental de influencia atlántica, con precipitaciones irregulares en invierno y escasas en verano.

2.3. SISMICIDAD.

El área está incluida en el Anejo 1 de la Norma Sismorresistente NCSR-02.

2.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El sector actualmente dispone de unas infraestructuras de servicios urbanos que resuelven las necesidades de las edificaciones existentes y los paso de infraestructuras que dan servicio a algunas zonas de la ciudad. El estado de estas infraestructuras es:

- Línea Aérea de Media Tensión, que parte desde el Centro de Transformación existente en la carretera de Alcaudete (Sacamoños) y que cruza el sector, en dirección a la Mata, para suministrar energía eléctrica a las zonas de Charilla, Fuente Álamo, etc.. Se trata de una línea eléctrica de media tensión de doble circuito LAMT D/C.
 - La LAMT D/C, habrá de ser desmontada y sustituida por una línea subterránea de media tensión LSMT D/C, en el tramo que afecta al sector.
- Línea aérea eléctrica de Baja Tensión trenzada LABT, que parte del Camino Nuevo y cruza el sector para dar suministro a las edificaciones industriales y residenciales existentes junto a la carretera de Alcaudete.
 - Esta LABT habrá de ser desmontada y las alimentaciones de las construcciones existentes deberán ser realizadas desde la red subterránea de baja tensión interior proyectada.
- Un colector de hormigón de diámetro 1.200 mm., que entra al sector por la esquina noreste y discurre por la parcela 18 y 19 hasta llegar al arroyo donde se encuentra un aliviadero "Norte I"; este colector tendrá que ser modificado en su trazado para ubicarlo en los viales previstos para el sector.
- Desde el aliviadero parte un emisario de PVC diámetro 400 mm., y que discurre paralelo al arroyo hasta llegar al extremo este del sector, donde se localiza otro aliviadero "Norte II"; este emisario también tendrá que se modificado en su trazado.
- Emisario de PVC diámetro 315 mm., que discurre desde la calle Camino Nuevo para entra al sector por la parcela 20, hasta conectar en el aliviadero "Norte I"; este emisario también tendrá que se modificado en su trazado.
- Tramo de red de saneamiento con ovoide de 450*700 mm., que entra al sector por el este concretamente por la parcela 22 y cruza el sector hasta conectarse en con colector de hormigón de diámetro 1.200 mm., en la parcela 19; este ovoide también tendrá que ser modificado en su trazado.
- Tramo de red de saneamiento de tubería de PVC diámetro 400 mm., que discurre por las parcelas 18, y 19 hasta conectarse al aliviadero "Norte I"; esta red será conectada a la red de saneamiento del sector.

Como conclusión de las infraestructuras de servicios urbanos existentes hay que indicar que estas serán retiradas, sustituidas o modificadas en el momento de acometer el Proyecto de Urbanización (salvo el encauzamiento del arroyo) por no tener posibilidad de utilización una vez desarrollado el sector.

2.5. SITUACIÓN DE LA RED VIARIA Y COMUNICACIONES.

Actualmente se puede acceder a los terrenos del sector por:

- La antigua carretera N-432, en varios puntos por la margen norte,
- por el callejón del Huerto; que tendrá continuidad en este sector, siendo lindero por la margen este,
- por la calle Llanete de Vilches en confluencia en la calle Cruz de Villena y callejón de Vilches; en la margen sur, y
- por la calle Camino Nuevo, en varios puntos por la margen Suroeste.

2.6. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Las condiciones constructivas son en general favorables, aunque con los problemas ya mencionados de capacidad de carga y asientos provocados por la existencia de margas, que habrá que analizar con detalle para decidir la cimentación más conveniente.

Se recomienda la elaboración del Estudio Geotécnico para el preceptivo Proyecto de Urbanización, dónde además de determinar el tipo de firme para viarios, se establezca el plano óptimo de apoyo de cimentación y características de los distintos estratos.

Como principal condicionante debe hablarse de la coordinación imprescindible entre el mantenimiento de las infraestructuras de saneamiento existentes y el Proyecto de Urbanización de la UE-3 incluyendo el encauzamiento del arroyo "Guadalcotón". El soterramiento del encauzamiento será decisivo para establecer las rasantes y trazado del viario proyectado.

Se ha previsto que el encauzamiento discurra bajo espacios de dominio público como parques y viarios que faciliten cualquier operación constructiva o de mantenimiento posterior de la citada instalación.

2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La propiedad de los terrenos afectados por la ordenación del PERI pertenece a los siguientes propietarios según los datos de que se dispone:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Propietario
1	23002A016001710000RT	SÁNCHEZ CASTILLO, José Juan SÁNCHEZ CASTILLO, Laura
	23002A016001720000RF	
	23002A016001730000RM	
2	23002A016001740000RO	PÉREZ BAEZA, Manuel
	23002A016001750000RK	
3		DOMINIO PÚBLICO
4		GONZÁLEZ BARRIOS, José Antonio
5	23002A016001810000RX	ANGUITA ALBA, Manuel
6		GARCÍA RUEDA, José Antonio
7	23002A016001800000RD	EXPOFUNES, S. L.
8		DOMINIO PÚBLICO
9		HEREDEROS LÓPEZ BAILÓN, Rafael
10	23002A016001820000RI	PRODUCTOS JOSÉ LÓPEZ, S. L.
11	23002A016001780000RX	HEREDEROS LÓPEZ BAILÓN, Rafael
		LÓPEZ RUEDA, José
12	23002A016001790000RI	NIETO GARCÍA, Juan Antonio
13	23002A016001760000RR	ROSALES GUARDIA, Mercedes
14		DOMINIO PÚBLICO
15	23002A016001770000RD	PEÑA AFAN DE RIVERA, Ana María
16		DOMINIO PÚBLICO
17	8272444VG1487S0001RO	CARMONA LÓPEZ, Luciano
	8272445VG1487S0001DO	
18		DOMINIO PÚBLICO
19	23002A016001830000RJ	PEÑA AFAN DE RIVERA, Ana María
20		DOMINIO PÚBLICO
21	8272419VG1487S0001ZO	ROSALES ROSALES, Antonio
22		DOMINIO PÚBLICO
23	8272416VG1487S0001JO	HERMANOS BERBEL SIERRA
24	8272413VG1487S0001DO	PADILLA CANO, Mercedes
25	8272432VG1487S0001GO	HUERTAS ROPERO, Emilia
26		MONTANÉS RÍOS, Concepción
27		HERMANOS MONTANÉS GUTIÉRREZ
28	8272411VG1487S0001KO	RAMÍREZ PAREJA, Cesáreo

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y OBJETIVOS.

Se proponen como objetivos:

- El ordenar el vacío urbano existente encauzando el arroyo y mejorando las dotaciones del barrio, y
- Unir los accesos de las carreteras A-340 y la antigua N-432 para liberar la calle Tejuela de buena parte del tráfico de paso que soporta en la actualidad.

En la ordenación propuesta del sector inciden algunos importantes elementos estructurales físicos que la condicionan sustancialmente:

- La antigua carretera N-432, que es uno de las principales vías de acceso, y límite por el norte.
- La calle Camino Nuevo, que es su límite sur.
- Las medianerías traseras de las edificaciones existentes, que son límite por el norte, sur y este.
- El cauce y la vaguada por la que discurre el arroyo "Guadalcotón".
- Un vial y una rotonda prevista en el PGOU con su trazado ya definido.
- El colector de diám. 1.200 mm., el ovoide de 450x700 mm., el aliviadero Norte I en el que confluyen las dos conducciones indicadas anteriormente y el emisario de diám. 400 mm., que arranca en el aliviadero Norte I, pasa por el aliviadero Norte II y conecta con la estación de bombeo existente en el límite este del sector.
- También es necesario darle continuidad a las calles que confluyen en la unidad como son: el callejón del Huerto, la calle Llanete de Vilches, la calle Cruz de Villena, el callejón de Vilches y un callejón existente en la calle Camino Nuevo.
- La adecuación de parte de la calle Camino Nuevo que es límite del área.
- Darle solución a una calle de servicio existente en la parte trasera de las edificaciones que dan fachada a la antigua carretera N-432.

Así, según el artículo 195 de las normas urbanísticas del PGOU:

La ordenación propuesta parte de un condicionante de primera magnitud que es el encauzamiento del arroyo "Guadalcotón".

Dentro del área del PERI no se distingue ningún tipo de elemento paisajístico que sea necesario conservar o integrar en el sistema de espacios públicos.

La situación y la forma del sector junto con el arroyo que obstaculiza la continuidad del sector, y su topografía, favorecen una ordenación en dos grandes ámbitos residenciales, uno apoyado exteriormente en la antigua carretera N-432, y otro en el Camino Nuevo. Ambas vías hacen posible una buena articulación de ambos ámbitos. La principal vía interior del sector será la trazada sobre el centro del mismo y que sirve como unión de las carreteras A-340 y la antigua N-432, principales vías de acceso a la ciudad, sobre esta vía se traza y articula el resto del viario, con dos calles perpendiculares que dan solución de comunicación a todo el ámbito. Las dos calles Este-Oeste referidas servirán de base a una ordenación regular del conjunto residencial.

Por esto, sobre la traza de la conducción del encauzamiento del arroyo "Guadalcotón" se ordena la Zona Verde, como solución blanda que permita fusionarse con la misma de la forma más natural, ubicándose la misma en el centro del área de forma que garantice el mayor disfrute y accesibilidad semejante a todos los vecinos.

La situación de este espacio libre de dominio y uso público contribuirá a que las nuevas promociones que den fachada a él, gozarán de una buena orientación a Sur y quedará

asegurada su puesta en valor, que a lo largo del tiempo ha sido un espacio de residuos y donde daban las espaldas de los edificios. En la solución propuesta este eje verde vertebrará el cambio de tipología de unas manzanas de edificación en manzana cerrada a vivienda unifamiliar adosada, como tipologías óptimas para este sector; también se favorece la integración de los locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

El viario ha sido proyectado según los criterios de diseño y normas fijados en las condiciones de urbanización recogidas en el PGOU quedando tal y como se reflejan en los planos correspondientes de viario, dando solución al trazado grafiado para unir los accesos de las carreteras A-340 y la antigua N-432, también dar salida a varias calles y callejones que en la actualidad se tiene mucha dificultad para circular por ellos o simplemente no tienen.

El diseño del área garantiza la dotación de aparcamientos correspondientes a los distintos usos, tanto la dotación de aparcamientos públicos, como la dotación de reserva necesaria en aparcamiento privado.

El mobiliario urbano y los servicios mínimo necesarios para hacer confortables los espacios públicos estarán compuesto por: bancos, papeleras, alcorques, protectores de arbolado, áreas ajardinadas y juegos infantiles, según el capítulo XIV de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Al oeste existirá un equipamiento polivalente para dar solución a un tipo de servicio que no existe por esta parte de la ciudad. Este se ha diseñado como un elemento exento en manzana completa para resaltar su singularidad, diseño, parcelación y asegurar un cómodo acceso.

La ordenación propuesta parte de dar solución en primer lugar a los objetivos y observaciones propuestos por las condiciones de desarrollo del área UE-3, definida y recogida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la real.

Los servicios e infraestructuras existentes han sido enumerados anteriormente, expresando que estos serán retirados o modificados en su trazado y/o localización para adecuarlos al trazado del viario previsto.

La ordenación propuesta contempla la cesión gratuita al municipio de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás dotaciones de carácter público; así los equipamientos del sector están constituidos por un equipamiento polivalente.

La zona de parques y jardines discurre en una franja situada en el centro del sector, anexa al equipamiento, de forma que en torno a ambos se fragmenta el resto del sector.

El equipamiento está distribuido de la siguiente forma:

- El equipamiento polivalente es una parcela con forma rectangular, se sitúa en el extremo Oeste del sector en una manzana exenta con fachada a la calle Camino Nuevo y a los viales "F", "B" y "G".

3.2. LIMITACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES.

La superficie edificable de las distintas parcelas o manzanas que componen el área del PERI está limitada por la edificabilidad establecida para cada uso.

Con el fin de ponderar los aprovechamientos de este sector, se definen los siguientes coeficientes:

COEFICIENTES		
LOCALIZACIÓN		1,00
USO	Residencial	1,00
	Equipamiento Polivalente	1,00
TIPOLOGÍA	Vivienda libre	1,00

Estos coeficientes de tipología han sido establecidos en base a las condiciones urbanísticas de la zona, teniendo en cuenta una serie de baremos como son: las dificultades de la zona a urbanizar, la localización dentro del casco urbano de la ciudad, la orientación y los estudios de mercado realizados en sectores colindantes con el que aquí se desarrolla, así como las promociones de viviendas realizadas en las inmediaciones.

En función de los usos se transcriben las edificabilidades resultantes:

USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD NETA
EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (grado 2º)	1,75000 m ² construido / m ² parcela
EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (grado 3º)	2,99164 m ² construido / m ² parcela
UNIFAMILIAR ADOSADA (Grado 1º)	1,60000 m ² construido / m ² parcela
UNIFAMILIAR ADOSADA (Grado 2º)	1,14000 m ² construido / m ² parcela
EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	2,00000 m ² construido / m ² parcela

Repartida la edificabilidad máxima resulta el siguiente cuadro resumen de edificabilidades:

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES	
Vivienda Libre (m2t)	Equipamiento Polivalente
31.529,00	10.000,00
Edificabilidad Total Residencial (m2t)	Edificabilidad Total Equipamiento (m2t)
31.529,00	10.000,00

3.3. USOS PORMENORIZADOS.

La distribución de los distintos usos previstos en el PERI responde directamente a las directrices marcadas en el PGOU de Alcalá la Real.

El uso **global** de la zona será el Residencial.

Como usos **pormenorizados** recogidos en el presente PERI son:

- Residencial
 - Edificación en manzana cerrada.
 - Unifamiliar adosada.
 - Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- Industrial
 - Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo, exceptuando los talleres de reparación de vehículos automóviles.
 - Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.
- Terciario
 - Hospedaje.
 - Comercio en categorías I y II. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
- Sala de reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, semisótano, primera planta ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

- Equipamiento y Servicios Públicos
 - Polivalente.
- Espacios Libres
 - Zonas Verdes.
 - Áreas Públicas.

3.4. DOTACIONES.

Constituirán las cesiones a favor del municipio o de la Administración actuante:

1. Los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, equipamiento polivalente, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
2. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

Las dotaciones a realizar dentro del área de reforma interior UE-3 son las establecidas en la Ficha de la Unidad de Ejecución de la Normas Urbanísticas del PGOU.

CALCULO RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS

Superficie UE-3	45.047,85 m ²
-----------------	--------------------------

	Superficie m ²
Zona verde	4.459,00
Equipamiento y servicios	5.000,00
TOTAL.....	9.459,00

3.4.1. Parques y jardines.

Los parques y jardines que comprenden el sistema de espacios libres se disponen en una franja situada en el centro del sector, es una franja que recoge principalmente la parte que localiza el encauzamiento del Arroyo "Guadalcofón".

Estas zonas cumplen con las características establecidas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficie y medidas mínimas. Presentan una superficie mayor de 1.000 m² y en ellas puede inscribirse un círculo mayor o igual de 30 m. de diámetro.

La distribución de las zonas se ha realizado de forma coherente, situándolas en la parte de menor cota del sector, de forma que constituya una franja longitudinal a lo largo de todo el sector, que aún estando dividida hace que la zona a la que actualmente dan todas las traseras de las viviendas pase a ser la zona de mayor atractivo y disfrute; al mismo tiempo genera unos espacios que hace que la práctica totalidad de las viviendas

dispongan de un parque o jardín delante de la fachada de cada edificación, por tanto no invalida su funcionalidad, sino que diversifica las zonas de estancia en los mismos.

Se reservan 4.459,00 metros cuadrados de suelo para Parques y Jardines, que es lo establecido para este tipo de dotación en la Ficha de la Unidad de Ejecución de la Normas Urbanísticas del PGOU.

PARQUES Y JARDINES	SUPERFICIE (m2)
PARQUES Y JARDINES	4.459,00

El diseño y tratamiento de los parques y jardines se realizará según el capítulo XIII de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

3.4.2. Equipamiento y servicios.

Hasta completar las cesiones mínimas establecidas en la Ficha de la Unidad de Ejecución de la Normas Urbanísticas del PGOU se procede a la reserva del siguiente equipamiento, con los criterios, necesidades y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector:

EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m2)
POLIVALENTE	5.000,00

3.4.3. Red de itinerarios peatonales.

Sobre la base del PGOU de Alcalá la Real y la Ordenanza Municipal de Urbanización en su art. 5.5 se establece para los Acerados una anchura mínima según el tipo de vial de:

Ancho mínimo (m)	Tipo de vial
1,50	V3
2,50	V2
2,50	V1
6,00	Vial peatonal

Además se proyectan en todos los cruces pasos de peatones creando así una trama peatonal continua, que permite un fácil y cómodo acceso peatonal a todas las parcelas.

3.4.4. Red de comunicaciones.

La situación de las distintas calles responde a la necesidad de crear una trama que resuelva conjuntamente la conexión del Sector con el exterior y los desplazamientos interiores.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en la Ordenanza de Urbanización de Alcalá la Real, art. 5.5, y son de obligado cumplimiento para las unidades de ejecución y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, por lo tanto, dado que se trata de una zona residencial, consideramos que el tipo de tráfico pesado para el dimensionado de la red, según la clasificación de la red viaria, se establece en:

	TIPO DE VÍA "V1"	TIPO DE VÍA "V2"	TIPO DE VÍA "V3"
Ancho mín. carril calzada (m.)	3,50	3,25	3,00
Ancho mín. acera (m.)	2,50	2,50	1,50
Ancho mín. aparcamiento línea (m.)	-	2,00	2,00
Ancho mín. aparcamiento en ángulo (m.)	-	4,50	5,00

Se grafían los anchos y tipo de los distintos viales de la red de comunicación en el Plano nº. 13 - RED VIARIA, ESTRUCTURA Y ALINEACIONES.

3.5. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS.

La previsión de plaza de aparcamiento mínima a ubicar en el sector, se establece en 0,50 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, y 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² de techo edificable de uso residencial.

Aparcamiento público (0,5 pl. x 100 m ² .t.)	Aparcamiento privado (1,0 pl. x 100 m ² .t.)
Mínimo 158 plazas	Mínimo 316 plazas

Del total de plazas de aparcamiento el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que un 2% sean plazas de minusválidos, para este sector 4. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,60 metros por 5,00 metros, y se ubicarán en la vía pública.

La previsión de plazas de aparcamiento público ubicadas en el área del PERI es de 233 plazas, superando ampliamente el mínimo y mejorando así la dotación de aparcamientos, de las cuales 5 plazas serán para usuarios minusválidos, y 316 plazas de uso privado dentro de las parcelas recogiendo las condiciones y características en las ordenanzas de aplicación del presente Plan.

3.6. RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Al tratarse de una Unidad de Ejecución y según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las condiciones de desarrollo establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, no es necesario destinar aprovechamiento urbanístico para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3.7. INFRAESTRUCTURAS.

3.7.1. Redes y galerías de servicio.

No se prevén en el desarrollo del Plan zonas específicas para redes de servicio, las distintas instalaciones, salvo la red de saneamiento, se dispondrán en los Acerados o excepcionalmente en zonas de aparcamientos y zonas verdes.

3.7.2. Red de encauzamiento del arroyo "Guadalcofón".

Se han solicitado las condiciones técnicas sobre las infraestructuras a realizar para el encauzamiento del arroyo "Guadalcofón", a la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA). En el punto 4.2 de la presente memoria se adjunta copia del informe emitido por la empresa suministradora con todas las especificaciones a seguir para la ejecución del encauzamiento del arroyo "Guadalcofón".

Así, se especifica que será necesaria la realización del encauzamiento 1, ejecución que se realizará según las indicaciones que establezca la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA).

Toda la instalación se realizará siguiendo las prescripciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Urbanización de Alcalá la Real.

La pendiente del perfil longitudinal se adaptará, preferentemente, a la del terreno o vial correspondiente.

De forma general la pendiente mínima de la conducción de la red será del dos (2%) por ciento.

La tubería de la red del encauzamiento será de hormigón prefabricado con un diámetro mínimo H-1500, según establece el plano de información n.º 4 - "ESQUEMA RED PRINCIPAL DE SANEAMIENTO", referente al plano n.º AR-5 - "ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE SANEAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL" del PGOU, y con la aprobación expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA).

El trazado del encauzamiento se diseñará, como el esquema refleja, en su totalidad por viario o espacio público y por las cotas más bajas del sector, captando todos los puntos de vertido al cauce posibles, de manera que se garantice la evacuación de sus aguas sin crear parcelas inundables por la modificación de su trazado. En el contenido de la documentación del diseño se preverá la justificación de su dimensionado, aliviaderos y registros necesarios en toda su longitud para hacerlo registrable, a la vez que tomará todas las cautelas necesarias para que el arroyo no afecte a las manzanas y al viario resultantes.

3.7.3. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

El proyecto de las redes de distribución de abastecimiento de agua potable se redactará conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento facilitado por la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA), teniendo en cuenta las previsiones y determinaciones establecidas en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Se han solicitado las condiciones técnicas sobre el punto de toma de la red de distribución, y en su caso de la conducción de alimentación, a la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA).

Así, se especifica que será necesaria la realización del tramo 2 de la arteria "A", con tubería de fundición dúctil y diámetro 150 mm., ejecución que se realizará según las indicaciones que establezca la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA).

El punto de conexión de la red de distribución de agua potable de la Unidad de Ejecución n.º 3 se alimentará a través del tramo 2 de la arteria A, cuya conexión se realizará en la intersección de la calle Tejuela y Rosalía de Castro.

Toda la instalación se realizará siguiendo las prescripciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Urbanización de Alcalá la Real.

El trazado de la conducción discurrirá por espacios públicos no edificables.

Seguirá un trazado regular formado por alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme, con las variaciones precisas para evitar irregularidades, sobre todo puntos altos, evitando profundidades que impida la reparación con medios normales.

Las redes de distribución serán malladas en lo posible. Únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco, será permitido instalar una red en forma de árbol.

La red se desarrollará siguiendo el trazado de los itinerarios peatonales y, en su caso, necesariamente por espacios públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posibles.

La profundidad de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, las tuberías se dispondrán en aceras a una profundidad mínima de 60 centímetros y de 1,00 metro en el resto de los casos, medida desde la generatriz superior del conducto hasta la rasante del vial.

La red de distribución se dividirá en sectores y el tamaño máximo de los mismos quedará limitado por los siguientes conceptos:

- No constará de más de dos mallas o de 1.000 m. de tubería.
- La extensión superficial que encierre no superará las 2 ha.

Los puntos de enlace con la red existente y el trazado definitivo de las arterias de interconexión de las mismas, así como los elementos de las distintas redes (válvulas, hidrantes, etc) se definirán por parte de la Compañía Suministradora en el preceptivo Proyecto de Urbanización, si bien el diámetro de las conducciones existentes, garantizan el correcto abastecimiento a las parcelas.

3.7.4. Red de alcantarillado.

La adopción del sistema unitario, separativo, pseudoseparativo y doblemente separativo queda a criterio de la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA), en razón de la pluviometría, características topográficas, puntos de vertido, etc, adoptándose preferentemente la utilización del sistema unitario ventilado y con circulación por gravedad.

Se han solicitado las condiciones técnicas sobre el punto de conexión y de las conducciones de vertido, a la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA).

Así, se especifica que será necesaria la realización del tramo 1 del colector 1, con tubería de PVC diámetro 800 mm., ejecución que se realizará según las indicaciones que establezca la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA).

El punto de conexión de la red de alcantarillado de la Unidad de Ejecución n.º 3 conectará al tramo previsto construir del colector 1 con conexión a la estación de bombeo de aguas residuales de Azacayas, a través de un aliviadero previo.

Toda la instalación se realizará siguiendo las prescripciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Urbanización de Alcalá la Real.

Para el colector de hormigón de diámetro 1.200 mm., que entra al sector por la esquina noreste y discurre por la parcela 18 y 19, será necesario la creación de una servidumbre de paso mediante un pasaje por una de las parcelas resultantes según aparece reflejado en los planos de Zonificación, Red de saneamiento y Parcelario resultante; este pasaje quedará regulado según la Ordenanzas Reguladoras del presente PERI.

La pendiente del perfil longitudinal se adaptará, preferentemente, a la del terreno o vial correspondiente.

El diseño del perfil longitudinal se realizará de manera que la generatriz superior del conducto quede al menos a 1,5 metros de profundidad con respecto la rasante del vial, con el fin de que las acometidas domiciliarias a la red de alcantarillado puedan cruzar a cota inferior a las conducciones subterráneas de agua, gas, electricidad y teléfonos. Este valor se podrá disminuir en casos especiales, previa justificación.

De forma general la pendiente mínima de las conducciones de las redes de evacuación será del dos (2%) por ciento, no descendiendo en ningún caso a pendientes inferiores al cinco (0,50%) por mil.

En lo que concierne a las acometidas, la pendiente no deberá ser inferior al dos (2%) por ciento.

Salvo justificación en la ejecución de la red de alcantarillado se emplearán conductos de sección circular.

El diámetro nominal de los tubos de la red de alcantarillado no será inferior a 300 milímetros. Para usos complementarios (acometidas, etc.) se podrán utilizar tubos con diámetros inferiores y, en todo caso superiores, a 200 milímetros.

De forma general las tuberías de la red de alcantarillado serán de hormigón prefabricado y/o de policloruro de vinilo no plastificado (PVC-U) y solo excepcionalmente podrá utilizarse otro tipo de tubos, con la aprobación expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas (ADALSA).

Los imbornales se situarán en los puntos bajos, generalmente junto a los bordillos de las aceras o entre los aparcamientos y las calzadas dependiendo de los bombeos de cada uno de ellos, con separación de máxima de 30 metros, sin que la superficie de recogida exceda de 250 m².

Salvo justificación los imbornales serán sifónicos con cuerpo de fundición dúctil, decantador y rejilla articulada.

La conexión de los imbornales a la red de alcantarillado se realizará a través de un pozo de registro.

El conjunto de tapa y marco que cierran los pozos de registro irán embutidos en la obra de fábrica y a ras de la calzada en zonas urbanas y 0,70 metros sobre el terreno en zonas rurales.

3.7.5. Red eléctrica de media tensión.

A la espera de la Carta de Condiciones definitiva de la Compañía Suministradora Endesa Distribución Eléctrica, S.L., a las que se habrán de supeditar las instalaciones a ejecutar, previsiblemente las instalaciones proyectadas se conectarán entre el centro de transformación existente en la carretera de Alcaudete (Sacamoños) y el Centro de Transformación existente en el Sector UP-1 en el Camino Nuevo.

En cada uno de los Centros de Transformación se dispondrá una Celda de Línea, desde las cuales se realizará la línea subterránea de media tensión 20 kV, hasta la urbanización residencial UA-3 proyectada.

La LSMT discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

La estructura de servicios en el subsuelo, y por tanto las separaciones con otras conducciones de otras instalaciones, se atenderá a lo prescrito en el REBT, RAT y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Los conductores de la línea subterránea serán de tipo unipolar de campo radial de aluminio homogéneo de sección normalizada de 150 mm².

El aislamiento será seco a base de polietileno reticulado químicamente (XLPE), para un nivel de aislamiento de RHV 18/30 + H16. Las pantallas serán de conductores de cobre en forma de hilos con una sección de 16 mm². La cubierta exterior de los cables será de PVC de color rojo.

Estimación de Previsión de Cargas Eléctricas.

La estimación de las Potencias Eléctricas previstas en la urbanización UA-3 proyectada, se realiza atendiendo al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002 y la Instrucción de 14/10/2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

POTENCIA PREVISTA EN VIVIENDAS.

La potencia prevista en viviendas, será atendiendo a su nivel de electrificación y superficie:

-	Electrificación básica.	5750 W
-	Electrificación elevada. S > 160 m ²	9200 W

El coeficiente de simultaneidad a considerar será el establecido en la tabla 1 de la ITC-BT-10

POTENCIA PREVISTA EN EQUIPAMIENTOS.

La potencia prevista para este tipo de usos (comerciales, asistenciales, deportivos, etc.), será de 100 W/m², con un mínimo de 3450 W por local

El coeficiente de simultaneidad a considerar será 1.

POTENCIA PREVISTA EN VIARIO Y ZONAS VERDES.

La potencia prevista en estas zonas de uso público, se realizará atendiendo a la realmente instalada, con un mínimo de 1 W/m².

POTENCIA PREVISTA EN LINEAS DE BAJA TENSIÓN.

Las líneas de Baja Tensión interior, se calcularán para la suma total de potencias previstas para las C.G.P. de parcelas y equipamientos que alimenten. Cuando la línea suministre a más de cuatro CGP, se podrá aplicar un coeficiente de simultaneidad de 0,8.

POTENCIA PREVISTA EN CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

La potencia total prevista en la urbanización es de:

USO	SUPERFICIE (m ²)	Nº VIVIENDAS	PREVISIÓN (W/viv ó W/m ²)	TOTAL (kW)
Vivienda	31529	260 (coef.134.8)	9200	1240
Polivalente	5000		100	500
Viales	13512		1	14
Zonas verdes	4459		1	5
TOTAL POTENCIA PREVISTA				1759

Esta potencia total prevista, se distribuye de forma uniforme entre los transformadores previstos. Cada uno de ellos, suministra a más de cuatro CGP, por lo que se puede aplicar un coeficiente de simultaneidad de 0,8 sobre esta potencia total calculada.

Potencia activa en C.T. $1759 \text{ kW} * 0,8 = 1407 \text{ kW}$

Considerando un factor de potencia de 0,9 para los suministros de baja tensión, la potencia aparente será:

Potencia aparente en C.T.s. $1407 \text{ kW} / 0,9 = 1564 \text{ kVA}$

Se ha previsto la instalación de:

CT-1 (2*630 kVA) = 1.260 kVA
 CT-2 (1*630 kVA) = 630 kVA
 Total..... 1.890 kVA

- Tensión de la red y régimen de potencia; neutro a tierra.
- Intensidad de cortocircuito entre fases ó fases y tierra, así como su duración.
- Intensidad a transportar en determinadas condiciones por la instalación.
- Caída de tensión.
- Condiciones técnicas de la compañía suministradora.

Características generales.

La red de energía eléctrica de media tensión, se diseñara atendiendo a lo dispuesto en el artículo 8.7 de las Ordenanzas Municipales de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real y a los criterios generales y recomendaciones de la Compañía Endesa Distribución Eléctrica, S.L., basadas en sus Normas Particulares.

La red de media tensión alimenta los centros de transformación, se realizará en disposición subterránea, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen instalación aérea. En este caso deberán de respetarse las servidumbres y las distancias reglamentarias establecidas.

Partiendo de los puntos de entrega, la línea subterránea de conexión exterior LSMT 20 kV, alimenta en anillo los Centros de Transformación proyectados CT-1 y CT-2, cerrando circuitos. La red subterránea discurrirá por itinerarios peatonales, viales y zonas de dominio público de la urbanización.

Línea de enlace.

Como se ha indicado anteriormente, el enlace con las instalaciones interiores se realizará mediante una línea subterránea de simple circuito LSMT 20 kV, de las características indicadas anteriormente.

Red subterránea de Media Tensión.

La red interior de media tensión será subterránea, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen instalación aérea. En este caso deberán de respetarse las servidumbres y las distancias reglamentarias establecidas

Discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

La estructura de servicios en el subsuelo, y por tanto las separaciones con otras conducciones de otras instalaciones, se atenderá a lo prescrito en el REBT, RAT y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Conductores.

Para la red subterránea de media tensión se adoptará una disposición de tres conductores unipolares de campo radial con aislamiento en seco, de sección uniforme en toda su longitud.

El motivo de la elección de este tipo de cable es que presenta una serie de ventajas sobre los multipolares, tales como:

- Mayor radio de curvatura.
- Mejor manejabilidad en su tendido y transporte.
- Mayores longitudes de fabricación.
- Mayor intensidad máxima admisible en régimen de carga.
- Facilidad en la ejecución de reparaciones y empalmes.

Para la elección del cable de media tensión se tendrán en cuenta los siguientes factores:

En base a ello, los conductores serán unipolares de aluminio homogéneo, y el material de aislamiento será de polietileno reticulado químicamente (XLPE). El nivel de aislamiento será de 18/30 kV. Partiendo de los valores normalizados y recomendaciones de la compañía suministradora, los conductores tendrán una sección de 150 mm².

Canalizaciones.

Discurrirán en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

Transcurrirá bajo el acerado a una profundidad mínima de 1 m, bajo tubo de P.V.C corrugado de 200 mm. de diámetro, instalando siempre un tubo más de los necesarios de reserva. Las conducciones estarán señalizadas en la parte superior por un cinta de color amarillo vivo de 15 cm. de anchura y 0.1 mm. de espesor que advierta de la existencia de cables eléctricos debajo de ella.

Esta línea llevará además arquetas de registro tipo A-1, cada 40 m. máximo, en alineaciones y cambios de dirección y arquetas tipo A-2 donde por la acumulación de líneas se vea necesario.

El trazado de las distintas líneas se realiza por zonas de libre acceso a todas las personas, en especial a la vía pública.

En previsión de posibles averías y debido al elevado coste que representa el levantamiento del firme en ese supuesto, adoptaremos la instalación de tubos de reserva, especialmente bajo cruces, teniendo en cuenta la baja incidencia económica que esta medida representa en el presupuesto.

La profundidad adoptada en la canalización será de 1 mts. a fin de preservar estos circuitos de la incidencia que se desarrollan en el subsuelo urbano, tales como la construcción de otras redes eléctricas de baja tensión, de alumbrado público, acometidas de redes subterráneas de baja tensión, redes de telefonía y demás instalaciones.

La conducción se reforzará con hormigón HM-25 en dos fases, una primera capa de asiento de 10 cm., encima de la cual se colocarán los tubos de PVC, para posteriormente cubrirlos hasta dejar una capa de 10 cm por encima de la generatriz superior de los mismos.

La canalización será de forma de prisma con un ancho mínimo de 60 cm.

Encima del hormigón, se realizará un relleno en el que, 20 cm. por encima del hormigón, se colocará una cinta de señalización que advierta de existencia de cables eléctricos.

Se dispondrán arquetas en todos los cambios de dirección de los tubos. En alineaciones superiores de 40 mts. serán necesarias las arquetas intermedias que promedien los tramos de tendido y que no estén distantes entre sí más de 40 mts.

Estas arquetas podrán ser de dos tipos A-1 y A-2, realizándose ambas con fábrica de ladrillo, ó bien mediante piezas prefabricadas, en todo caso ajustándose a las dimensiones indicadas en las Normas Técnicas Particulares de la Compañía Suministradora. Se utilizarán las del tipo A-1 para registro de tendido en alineaciones y la

A-2 para puntos en que por la acumulación de líneas o singularidades la hagan necesaria.

En el fondo de todas las arquetas se colocará un lecho absorbente.

Las arquetas sólo estarán permitidas en aceras o lugares por los que normalmente no debe haber tránsito rodado. Si esto excepcionalmente fuera imposible, se reforzarán marcos y tapas.

3.7.6. Centros de Transformación.

Características generales.

En base a la estimación de potencia en media tensión, se proyectará la instalación de tres transformadores, distribuidos en dos centros de transformación, denominados: CT-1 y CT-2.

CT-1: 2 transformadores de 630 kVA
CT-2: 1 transformadores de 630 kVA

Los centros de transformación no podrán instalarse en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego, debiendo preverse su instalación, en los instrumentos de planeamiento, en el interior de parcelas afectas a la infraestructura de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

Los centros de transformación, según el artículo 53.6 del R.D. 2159/1978, quedarán integrados en las edificaciones o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, se deberán proyectar en condiciones de volumen y estéticas acordes con el entorno de su ubicación.

No se instalarán bajo rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo, de acuerdo con las Normas Técnicas de la Compañía Suministradora.

Los centros de transformación no podrán quedar integrados en las edificaciones a construir, debido a que su construcción y puesta en funcionamiento será con anterioridad a la construcción de las distintas edificaciones del sector.

Por tanto, los centros serán de montaje superficial, compuestos por módulos prefabricados. El CT-2 se instalará en el extremo del jardín existente en la zona Este de la Urbanización. El CT-1 se instalará en la zona Oeste de la Urbanización en un extremo de la parcela de equipamiento, el cual supone la mayor demanda eléctrica de la Urbanización lo que justifica dicha ubicación.

Su situación se proyectará de forma que tendrán acceso directo al mismo el personal y vehículos desde la vía pública.

En los centros no se albergará ninguna instalación ajena a su función.

POTENCIA PREVISTA EN CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

La potencia prevista en Centros de Transformación de acuerdo con el REBT y la Instrucción de 14/10/2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, se calcularán para la suma total de potencias previstas para las C.G.P. de parcelas y equipamientos que alimenten. Cuando suministre a más de cuatro CGP, se podrá aplicar un coeficiente de simultaneidad de 0,8.

Edificios.

Los edificios que acogerán los centros de transformación, serán independientes y aislados, de tipo exterior prefabricados, por lo que teniendo en cuenta la zona en la los vamos a ubicar, se considerarán los aspectos estéticos exteriores para su integración en la zona.

Serán edificios prefabricados monobloque Preforma Uniblok tipo PFU de Ormazabal o similar, adoptándose los modelos siguientes en función de los elementos que deben albergar

CT-1 Edificio PFU-5 /36KV/2T., montado, pintado y ensamblado
CT-2 Edificio PFU-4 /36KV/1T., montado, pintado y ensamblado.

La ventilación de los centros se realiza de forma natural mediante ventanas protegidas con rejas compuestas por láminas en forma de " V " invertida, combinada con una rejilla mosquitera para evitar la entrada de pequeños animales y cuerpos extraños al interior. La entrada de aire frío se produce por las rejillas de la parte inferior, saliendo el aire caliente por las rejillas de la parte superior, envolviendo al transformador y a todos los equipos, para realizar la conveniente refrigeración, según se indica en la MIE-RAT 14 apartado 3.3.

Los elementos de carpintería metálica de exterior son de chapa de acero galvanizada de 2 mm de espesor, convenientemente tratada contra la corrosión que puedan producir los agentes externos. Las características de diseño están de acuerdo con la norma RU-1303 A.

La alimentación de los centros de transformación, será subterránea.

Atendiendo a las prescripciones de la compañía suministradora y de la instrucción MIE-RAT 07, se ha dotado a los centros de transformación de transformadores trifásicos de 630 KVA de potencia.

3.7.7. Red eléctrica de baja tensión.

La unión entre el secundario del transformador y el cuadro general de distribución en baja tensión, se realiza mediante conductores unipolares de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado químicamente (XLPE), con cubierta de policloruro de vinilo (PVC) y tensión de aislamiento de 0.6 / 1 KV, de designación UNE- RV 0.6 / 1 KV.

Estos cables cumplen con las normas UNE 21022 y 21030, así como las prescripciones particulares de la compañía Sevillana de Electricidad.

Los conductores estarán dimensionados para la intensidad nominal del secundario del transformador.

Para las salidas de baja tensión, se proyectará la instalación de cuadros de baja tensión, con cuatro salidas de línea y un módulo de ampliación, cada una de las cuales se protegerá mediante desconectores de 400 A, y provistos de fusibles calibrados a la intensidad normal demandada por cada circuito al que alimentan.

El neutro de las salidas de baja tensión será seccionable mediante el uso de la herramienta adecuada.

Los cuadros de distribución están de acuerdo con lo dispuesto en la recomendación UNESA 6302B y UNE 20098, ofrecen un grado de protección IP217 según lo indicado en UNE 20234.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 8.8 de las Ordenanzas Municipales de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real, prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Se destinan a la alimentación de las acometidas a las instalaciones receptoras o puntos de consumo, desde los centros de transformación, a la tensión nominal de 230/400 V.

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas serán las previstas en el REBT y en la Instrucción de 14/10/2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas:

POTENCIA PREVISTA EN VIVIENDAS.

La potencia prevista en viviendas, será atendiendo a su nivel de electrificación y superficie:

- Electrificación básica. 5750 W
- Electrificación elevada. S > 160 m² 9200 W

El coeficiente de simultaneidad a considerar será el establecido en la tabla 1 de la ITC-BT-10

POTENCIA PREVISTA EN EQUIPAMIENTOS.

La potencia prevista para este tipo de usos (comerciales, asistenciales, deportivos, etc.), será de 100 W/m², con un mínimo de 3450 W por local

El coeficiente de simultaneidad a considerar será 1.

POTENCIA PREVISTA EN VIARIO Y ZONAS VERDES.

La potencia prevista en estas zonas de uso público, se realizará atendiendo a la realmente instalada, con un mínimo de 1 W/m².

POTENCIA PREVISTA EN LINEAS DE BAJA TENSIÓN.

Las líneas de Baja Tensión interior, se calcularán para la suma total de potencias previstas para las C.G.P. de parcelas y equipamientos que alimenten. Cuando la línea suministre a más de cuatro CGP, se podrá aplicar un coeficiente de simultaneidad de 0,8.

Se ha estructurado la red de energía eléctrica de baja tensión, a base de canalizaciones subterráneas, siguiendo los criterios e informaciones de la Compañía Suministradora en sus Normas Particulares, así como el REBT.

Las líneas serán de sección uniforme y su funcionamiento se hará en red abierta.

La corriente será alterna trifásica a 50 Hz. La tensión nominal será de 400 V para instalaciones trifásicas a 3 fases y neutro y 230 V para monofásicas a fase y neutro.

La alimentación de las líneas de baja tensión, se llevará a cabo desde los cuadros de baja tensión de los centros de transformación proyectados en la urbanización.

Se ha realizado un reparto de cargas entre los transformadores dispuestos, de forma que de cada cuadro de baja tensión de cada uno de los transformadores, se tomarán las líneas de baja tensión necesarias

La red interior de Baja Tensión se ha proyectado de tipo subterráneo bajo tubo de protección.

Discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

La estructura de servicios en el subsuelo, y por tanto las separaciones con otras conducciones de otras instalaciones, se atenderá a lo prescrito en el REBT, RAT y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

De acuerdo con la tensión de alimentación y el sistema de funcionamiento, se prevé utilizar conductor unipolar de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado (XLPE) para 0,6/1 Kv. La cubierta exterior del cable será de policloruro de vinilo (PVC-ST2) de color negro. La temperatura máxima de servicio es de 90 °C y en caso de cortocircuito no sobrepasará los 250 °C.

La sección será uniforme en todo el trazado de cada línea y las utilizadas preferentemente serán por fase de 95 o 150 mm², siendo la sección del neutro de 50 o 95 mm².

Las canalizaciones discurrirán en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

Transcurrirá bajo el acerado a una profundidad mínima de 0.6 m, bajo tubo de P.V.C de 200 mm. de diámetro, instalando siempre un tubo de reserva, según indican las normas particulares de la compañía suministradora. En cruzamientos, la profundidad mínima será de 0,80 metros. Las conducciones estarán señalizadas en la parte superior por un cinta de color naranja vivo de 15 cm. de anchura y 0.1 mm. de espesor que advierta de la existencia de cables eléctricos debajo de ella.

El trazado de las distintas líneas se realiza por zonas de libre acceso a todas las personas, en especial a la vía pública.

En previsión de posibles averías y debido al elevado coste que representa el levantamiento del firme en ese supuesto, adoptaremos la instalación de tubos de reserva, especialmente bajo cruces, teniendo en cuenta la baja incidencia económica que esta medida representa en el presupuesto.

La conducción se reforzará con hormigón HM-25 en dos fases, una primera capa de asiento de 10 cm., encima de la cual se colocarán los tubos de PVC, para posteriormente cubrirlos hasta dejar una capa de 10 cm por encima de la generatriz superior de los mismos.

La canalización será de forma de prisma con un ancho mínimo de 60 cm. Encima del hormigón, se realizará un relleno en el que, 20 cm., por encima del hormigón, se colocará una cinta de señalización que advierta de existencia de cables eléctricos.

En las derivaciones a parcelas y en los cambios de dirección y cruzamientos se dispondrán arquetas de registro tipo A-1, así como en alineaciones largas cada 40 m máximo, y arquetas tipo A-2 donde por la acumulación de líneas se vea necesario.

Será necesaria la construcción de arquetas en cada una de las derivaciones a parcela, así como en todos los cambios de dirección de los tubos y en cruzamientos. En alineaciones superiores de 40 mts. serán necesarias las arquetas intermedias que promedien los tramos de tendido y que no estén distantes entre sí más de 40 mts.

Estas arquetas podrán ser de dos tipos, realizándose ambas con fábrica de ladrillo, ó bien mediante piezas prefabricadas, utilizándose las del tipo A-1 para registro de tendido en derivaciones y alineaciones y la A-2 para puntos en que por la acumulación de líneas o singularidades la hagan necesaria.

En el fondo de todas las arquetas se colocará un lecho absorbente. Las arquetas sólo estarán permitidas en aceras o lugares por los que normalmente no debe haber tránsito rodado. Si esto excepcionalmente fuera imposible, se reforzarán marcos y tapas.

Para la acometida de baja tensión a las parcelas, se ha dispuesto en el punto más adecuado de la fachada de cada una, una arqueta de derivación, desde la cual se instalarán dos tubos de PVC de 160 mm. de diámetro hasta el interior de cada parcela.

Siempre que sea posible, se dispondrá una arqueta de derivación para cada dos parcelas contiguas.

La conexión desde la arqueta se realizará mediante conexiones en la propia arqueta con fundas retráctiles vulcanizadas de sellado de la conexión

3.7.8. Red de alumbrado público.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo IX de las Ordenanzas Municipales de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real, Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética y prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

El alumbrado público, se realizará atendiendo a las características particulares de la urbanización motivo del presente Proyecto, en base a las Instrucciones para Alumbrado Público del MOPU de 1965, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento para dotar a la urbanización de un alumbrado público de acuerdo con las necesidades en cuanto a iluminación, seguridad para el tráfico rodado y peatonal, facilidad y economía de mantenimiento, etc. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

Atendiendo a las características de las vías que nos ocupan, las clasificaremos en general como vías de uso residencial con tráfico rodado, por lo que los niveles mínimos de iluminación exterior a tener en cuenta en el cálculo luminotécnico serán:

Vías principales	20 lux
Vías secundarias e industriales	15 lux
Plazas, paseos y calles peatonales	15 lux

El coeficiente de uniformidad será superior a

Vías principales	0,30
Resto	0,25

En este tipo de zonas, el factor de tráfico es decisivo, mientras que los factores estéticos se pueden considerar como importantes.

En líneas generales, la instalación de alumbrado público estará constituida por un cuadro de mano y protección, que alimenta mediante diferentes líneas los puntos de luz dispuestos en la urbanización en sus viales y parques.

Atendiendo a las características geométricas de las vías públicas y teniendo en cuenta los factores predominantes en las distintas vías, se adoptará en todas ellas la distribución bilateral a tresbolillo, según las necesidades previstas, teniendo en cuenta que relación entre anchura y altura está entre 1,00 y 1,50.

En los viales, los soportes se colocarán a una distancia aproximada de 20 metros (40 m en la misma acera), con el fin de obtener un buen nivel de uniformidad, para el nivel de iluminación media establecida sobre la calzada.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos, está delimitada y se justifique adecuadamente.

Para limitar el consumo energético, el alumbrado exterior se proyectará de forma que la potencia instalada no sea mayor de 1 W/m² en calzadas y aceras, salvo que excepcionalmente y debidamente justificado pueda llegarse a 1,5 W/m².

Para asegurar un uso óptimo de la energía, para el horario nocturno se preverá una disminución de flujo luminoso, mediante la instalación de doble nivel de iluminación, y así se proyectarán los circuitos y equipos dispuestos.

El cuadro de mando y protección de las instalaciones de alumbrado público, se alimentará del centro de transformación junto al cual se ha proyectado su colocación. La línea de alimentación en disposición subterránea se conectará al cuadro de baja tensión del centro de transformación.

Se instalará en un armario estanco de dos cuerpos, tipo Alumbrado Público, con cierre donde se alojarán los equipos de medida y de protección y control de las instalaciones.

La red interior de Baja Tensión se realizará en disposición subterránea.

Discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

La estructura de servicios en el subsuelo, y por tanto las separaciones con otras conducciones de otras instalaciones, se atenderá a lo prescrito en el REBT, RAT y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Las canalizaciones de la red subterránea de alumbrado público, se situarán en todo su recorrido por zonas de dominio y uso público.

Se realizarán bajo tubo de PVC de 110 mm, doble capa corrugada y de color rojo la exterior y lisa e incolora la interior, debiendo de estar los tubos a una profundidad mínima de 40 cm en aceras. En cruzamientos esta profundidad será como mínimo 60 cm.

La canalización será de forma de prisma con un ancho mínimo de 40 cm.

La conducción se reforzará con hormigón H-100, en dos fases, una primera capa de asiento de 10 cm., encima de la cual se colocarán los tubos de PVC, para posteriormente cubrirlos hasta dejar una capa de 10 cm por encima de la generatriz superior de los mismos. Se colocará la cinta de señalización y a continuación se rellenará con tierra procedente de la misma excavación, utilizándose para compactarla medios mecánicos. Por ultimo, se terminará la zanja con y materiales análogos al suelo previsto.

En cada derivación a punto de luz, así como en los cambios de dirección y cruzamientos se construirán arquetas.

Las arquetas que se han de construir para derivación, paso ó cruce, de la red subterránea, se realizarán del tipo circular en planta, siendo su sección constante. Se han de distinguir dos tipos de arquetas, atendiendo a su utilidad.

Las arquetas de paso, cruce ó derivación serán de 41 cm de diámetro interior. La tapa y cerco será de fundición de 48 cm de diámetro.

Las arquetas de derivación a punto luz y colocación de pica de tierra, serán de 28 cm de diámetro interior. La tapa y cerco será de fundición de 35 cm de diámetro.

El espesor de las paredes y solera de las arquetas será de 12 cm, ejecutado en obra de fábrica ó mediante piezas prefabricadas de hormigón en masa, dejando en el fondo un lecho absorbente.

Los puntos de luz en los viales se dispondrán en disposición bilateral al tresbolillo.

Todos los soportes utilizados deberán de disponer de la correspondiente homologación y certificación según normas de aplicación.

Los soportes irán atornillados a los pernos de anclaje, que transmitirán los esfuerzos a la cimentación proyectada, compuesta por dado de hormigón de las dimensiones y características adecuadas al soporte.

Los soportes dispondrán de caja de conexiones que estará como mínimo a 50 cm del suelo, a la que llegarán los conductores a través de un tubo corrugado desde las arquetas de línea. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los postes serán de materiales inoxidable.

Las luminarias desde el punto de vista eléctrico serán de la Clase 1, según norma UNE 20314, (Luminarias con al menos un aislamiento normal del conjunto y toma de tierra). Cada luminaria deberá protegerse además contra cortacircuitos fusibles de calibre adecuado.

Los puntos de luz estarán protegidos por luminarias irrompibles.

3.7.9. Red de telefonía.

La conexión a la red telefónica se realizará a través de una arqueta situada en la intersección de la calle Tejuela con la calle Rosalía de Castro, a partir de la cual se llevará una conducción hasta el sector paralelamente a la N-432, desde la que se podrá iniciar la red interior de distribución.

Las canalizaciones dentro del sector discurrirán en su totalidad por terrenos de dominio público.

La zanja bajo acera para canalización telefónica será de 0,30x 0,64 m para dos tubos de PVC de D=63 mm, embebidos en dado de hormigón HM-20. A continuación se rellenará la zanja con tierra procedente de la excavación apisonándola por medios manuales, cuidándose que esta capa esté exenta de piedras y cascotes.

La zanja bajo calzada para canalización telefónica será de 0,30x 0,64 m para dos tubos de PVC de D=63 mm, embebidos en dado de hormigón HM-20. A continuación se rellenará la zanja con tierra procedente de la excavación apisonándola por medios manuales, cuidándose que esta capa esté exenta de piedras y cascotes.

Las arquetas tipo "D" para canalización telefónica será de 1,09x0.90x0.90 m de dimensiones interiores, ejecutada con hormigón HM-20, preparada para acometer tubos de PVC de D=125 mm. El cerco y la tapa de fundición cumplirán con las normas de la C.T.N.E.

Las arquetas tipo "H" para canalización telefónica será de 0.80x0.70x0.82 m de dimensiones interiores, ejecutada con hormigón HM-20, preparada para acometer tubos de PVC de D=125 mm. El cerco y la tapa de fundición cumplirán con las normas de la C.T.N.E.

Las arquetas tipo "M" para canalización telefónica será de 0.30x0.30x0.63 m de dimensiones interiores, ejecutada con hormigón HM-20, preparada para acometer tubos de PVC de D=40 mm y D= 63 mm. El cerco y la tapa de fundición cumplirán con las normas de la C.T.N.E.

Para las derivaciones a cada uno de los viales se instalará un armario de distribución, homologado por Telefónica, fijado a la plantilla del pedestal mediante tornillos. El

basamento para el apoyo del armario estará formado por dado de hormigón HA-25 de 70x35x73 cm, empotrado 20 cm en el suelo, plantilla metálica galvanizada en L y seis conductos de PVC de 63 mm de diámetro embebidos en el hormigón desde el armario hasta la arqueta.

3.8. SISTEMAS DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Plan Parcial se ejecutará mediante iniciativa privada por el sistema de **COMPENSACIÓN**. La gestión del mismo está prevista mediante **PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y REPARCELACIÓN** y su ejecución por el **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**.

Dentro del área UE-3 se define una unidad de ejecución para su desarrollo.

3.8.1. Abono de los gastos de urbanización por los propietarios.

Los gastos de urbanización, tal y como establece la LOUA, se hará de manera equitativa y proporcional al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

3.9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA COMO UNIDAD FUNCIONAL.

El examen de las diferentes alternativas que pudieran plantearse para el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior UE-3 "AZACAYAS" ha partido en todos los casos del cumplimiento de los objetivos, tipologías y aprovechamientos indicados en las condiciones de desarrollo establecidos en el PGOU de Alcalá la Real.

Así, para el desarrollo de las diferentes propuestas estudiadas se ha partido de las premisas establecidas en la ordenación de PGOU, como son:

- el vial de conexión entre las carreteras A-340 y la antigua N-432,
- el encauzamiento del arroyo Guadalcotón, y
- la dotación en la zona norte de la ciudad de un equipamiento polivalente.

Por tanto, estos elementos estructurantes han condicionado el diseño de las diferentes alternativas de ordenación consideradas, a la vez que han sido siempre el punto de partida de las mismas.

Una vez definido el eje principal según la descripción gráfica especificada en los planos del PGOU, de conexión entre los accesos de entrada a la ciudad por la zona norte, se ha tenido que dar solución a las distintas calles y callejones existentes por su dificultad de tránsito o por no tener salida; esto junto con la situación, la forma y el arroyo que obstaculiza la continuidad del sector, y su topografía, favorecen una ordenación en dos grandes ámbitos residenciales, uno apoyado exteriormente en la antigua carretera N-432, y otro en el Camino Nuevo. Ambas vías hacen posible una buena articulación de ambos ámbitos. La principal vía interior del sector será la trazada sobre el centro del mismo y que sirve como unión de las carreteras A-340 y la antigua N-432, sobre esta vía se traza y articula el resto del viario, con dos calles perpendiculares que dan solución de comunicación a todo el ámbito. Las dos calles Este-Oeste referidas servirán de base a una ordenación regular del conjunto residencial.

Por esto, sobre la traza de la conducción del encauzamiento del arroyo "Guadalcotón" se ordena la Zona Verde, como solución blanda que permita fusionarse con la misma de la forma más natural, ubicándose la misma en el centro del área de forma que garantice el mayor disfrute y accesibilidad semejante a todos los vecinos. La situación de este espacio libre de dominio y uso público contribuirá a que las nuevas promociones que den fachada a él, gozarán de una buena orientación a Sur y quedará asegurada su puesta en valor, que a lo largo del tiempo ha sido un espacio de residuos y donde daban las espaldas de los edificios. En la solución propuesta este

eje verde vertebrará el cambio de tipología de unas manzanas de edificación en manzana cerrada a vivienda unifamiliar adosada, como tipologías óptimas para este sector; también se favorece la integración de los locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

Al oeste existirá un equipamiento polivalente para dar solución a un tipo de servicio que no existe por esta parte de la ciudad.

Por todo lo anteriormente expuesto se considera que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

La propuesta de ordenación establecida en el presente Plan Especial de Reforma Interior se detalla y desarrolla cualitativa y cuantitativamente en los diferentes cuadros de la presente memoria, así como en los planos de proyecto del presente PERI.

3.10. DATOS DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

La superficie real tras proceder a un levantamiento topográfico del área de reparto **UE-3**, es de **45.047,85 m²**.

Una vez ajustados los datos de partida establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, a la nueva superficie, resultan los siguientes aprovechamientos para el sector UE-3:

ÁREA DE REPARTO	UE-3
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² t)	31.529,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m ² t)	28.376,10
APROVECHAMIENTO CESIÓN OBLIGATORIA (m ² t)	3.152,90

En el sector UE-3 se definen los siguientes coeficientes:

COEFICIENTES		
LOCALIZACIÓN		1,00
USO	Residencial	1,00
	Equipamiento Polivalente	1,00
TIPOLOGÍA	Vivienda libre	1,00

Cuadro datos aprovechamiento:

Superficie Sector m ² suelo	Aprovechamiento h. m ² t	Localización y distribución de usos	
		Coef. Localización m ² t	Uso Principal m ² t
45.047,85	31.529,00	31.529,00	31.529,00
Coeficientes Uso		Distribución Libre/Social	
Uso Residencial m ² t	Uso Equipamientos m ² t	Viv. Libre UA 100%	
31.529,00	10.000,00	31.529,00	
Coeficiente de Tipología		Unidades residenciales	
Viv. Libre m ² t (1,00)		Nº Uds de 100 m ² - viv.	
31.529,00		315 viviendas	

Se han definido los siguientes equipamientos dentro de la ordenación pormenorizada y con las edificabilidades determinadas en el PGOU.

EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	SUP. EDIFICABLE (m ² t)
POLIVALENTE	5.000,00	2,00	10.000,00
TOTAL	5.000,00		10.000,00

Se adjunta el siguiente cuadro que resume las edificabilidades lucrativas y las dotacionales.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES	
Vivienda Libre (m ² t)	Equipamiento Polivalente
31.529,00	10.000,00
Edificabilidad Total Residencial (m ² t)	Edificabilidad Total Equipamiento (m ² t)
31.529,00	10.000,00

Se adjunta el siguiente cuadro que resume la parcelación.

MANZANAS	SUPERFICIE MANZANA m²	PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE m²	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t
M1	2.299,75	P1	143,50	UNIFAMILIAR ADOSADA (grado 2º)	163,59
		P2	152,03		173,31
		P3	155,90		177,73
		P4	159,74		182,10
		P5	163,65		186,56
		P6	167,66		191,13
		P7	186,42		212,52
		P8	191,98		218,86
		P9	193,73		220,85
		P10	194,43		221,65
		P11	196,84		224,40
		P12	197,28		224,90
		P13	196,59		224,11
M2	1.070,98	P1	148,16	UNIFAMILIAR ADOSADA (grado 2º)	168,90
		P2	132,34		150,87
		P3	132,24		150,75
		P4	132,08		150,57
		P5	131,61		150,04
		P6	131,09		149,44
		P7	130,80		149,11
M3	2.023,72	P1	110,25	UNIFAMILIAR ADOSADA (grado 2º)	125,69
		P2	124,18		141,57
		P3	138,13		157,47
		P4	139,54		159,08
		P5	143,03		163,05
		P6	149,11		169,99
		P7	157,79		179,88
		P8	168,25		191,81
		P9	180,15		205,37
		P10	115,23		131,36
		P11	122,41		139,55
		P12	129,21		147,30
		P13	106,60		121,52
		P14	115,63		131,82
		P15	124,21		141,60
M4	1.699,68	P1	379,43	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (3 plantas)	1.135,12
		P2	264,21		790,42
		P3	268,94		804,57
		P4	268,44		803,08
		P5	268,65		803,70
		P6	250,01		747,94
M5	2.314,00	P1	341,88	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (3 plantas)	1.022,78
		P2	360,25		1.077,74
		P3	335,75		1.004,44
		P4	255,88		765,50
		P5	255,88		765,50
		P6	255,88		765,50
		P7	255,88		765,50
		P8	252,60		755,69
M6	397,21	P1	131,74	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (2 plantas)	230,55
		P2	129,48		226,59
		P3	135,99		237,98
M8	1.333,60	P1	110,22	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (2 plantas)	192,89
		P2	121,72		213,01
		P3	114,70		200,73
		P4	113,17		198,05
		P5	134,71		235,74
		P6	121,23		212,15
		P7	108,00		189,00
		P8	157,64		275,87
		P9	123,95		216,91
		P10	116,39		203,68
		P11	111,87		195,77
M9	2.324,31	P1	104,62	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (2 plantas)	183,09
		P2	113,97		199,45
		P3	151,81		265,67
		P4	168,12		294,21
		P5	171,12		299,46
		P6	174,13		304,73
		P7	177,13		309,98
		P8	167,17		292,55

RESIDENCIAL	M10	3.922,11	P9	132,76	UNIFAMILIAR ADOSADA (grado 1º)	232,33
			P10	182,83		319,95
			P11	181,39		317,43
			P12	179,96		314,93
			P13	178,49		311,82
			P14	111,85		281,87
			P15	128,96		282,78
			P1	123,29		197,26
			P2	109,03		174,45
			P3	107,08		171,33
			P4	111,06		177,70
			P5	113,95		182,32
			P6	115,77		185,23
	P7	116,71	186,74			
	P8	117,42	187,87			
	P9	118,27	189,23			
	P10	119,11	190,58			
	P11	119,95	191,92			
	P12	120,25	192,40			
	P13	118,79	190,06			
	P14	115,11	184,18			
	P15	109,13	174,61			
	P16	100,62	160,99			
	P17	163,92	262,27			
	P18	100,39	160,62			
	P19	100,91	161,46			
	P20	109,91	175,86			
	P21	116,32	186,11			
	P22	120,27	192,43			
	P23	121,91	195,06			
	P24	121,18	193,89			
	P25	120,09	192,14			
	P26	118,75	190,00			
	P27	117,46	187,94			
P28	116,09	185,74				
P29	114,49	183,18				
P30	111,68	178,69				
P31	107,61	172,18				
P32	102,29	163,66				
P33	102,22	163,55				
P34	121,08	193,73				
TOTAL USO RESIDENCIAL		17.385,36	17.385,36	31.529,00		
TOTAL USOS LUCRATIVOS		17.385,36	17.385,36	31.529,00		

EQUIPAMIENTOS	M12	5.000,00	P1	5.000,00	EQUIPAMIENTO	10.000,00
TOTAL DOTACIONES		5.000,00		5.000,00		10.000,00

PARQUES Y JARDINES	M1	468,21	P14	468,21	PARQ. Y JARD
	M7	383,62	P1	383,62	PARQ. Y JARD
	M11	3.607,17	P1	3.607,17	PARQ. Y JARD
TOTAL PARQUES Y JARDINES		4.459,00		4.459,00	

VIARIO	TOTAL VIARIO	18.166,51
--------	--------------	-----------

C.T.	M7	14,47	P2	14,47	RESERVA C.T.
	M12	22,51	P2	22,51	RESERVA C.T.
CENTROS TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA		36,98		36,98	

3.11. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

A continuación se indican los datos de los propietarios obtenidos a partir de datos facilitados por los promotores.

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
1	23002A016001710000RT 23002A016001720000RF 23002A016001730000RM	SÁNCHEZ CASTILLO, José Juan SÁNCHEZ CASTILLO, Laura	Blas Infante, 3-4ª B. Alcalá la Real.
2	23002A016001740000RO 23002A016001750000RK	PÉREZ BAEZA, Manuel	Plaza Arcipreste de Hita, 6. Alcalá la Real.
4		GONZÁLEZ BARRIOS, José Antonio	Rosario, 7. Alcalá la Real.
5	23002A016001810000RX	ANGUITA ALBA, Manuel	Santo Tomás de Aquino nº 10-1º A. Alcalá la Real.
6		GARCÍA RUEDA, José Antonio	Hoya de Charilla, s/n. Alcalá la Real.
7	23002A016001800000RD	EXPOFUNES, S. L.	Guardia Ávila García nº 1-3º D. Alcalá la Real.
9		HEREDEROS LÓPEZ BAILÓN, Rafael	Camino Nuevo nº 35. Alcalá la Real.
10	23002A016001820000RI	PRODUCTOS JOSÉ LÓPEZ, S. L.	
11	23002A016001780000RX	HEREDEROS LÓPEZ BAILÓN, Rafael LÓPEZ RUEDA, José	Camino Nuevo nº 35. Alcalá la Real. Jaime I "El Conquistador", 55-2º D. 28982 Parla (Madrid).
12	23002A016001790000RI	NIETO GARCÍA, Juan Antonio	Daniel Jiménez nº 28. Alcalá la Real.
13	23002A016001760000RF	ROSALES GUARDIA, Mercedes	Miguel de Cervantes, 58. Alcalá la Real.
15	23002A016001770000RD	PEÑA AFAN DE RIVERA, Ana María	Carretera Santa Ana-Frailes, 4 Chalet "San José" 23692 Santa Ana. Alcalá la Real.
17	8272444VG1487S0001RO 8272445VG1487S0001DO	CARMONA LÓPEZ, Luciano	Corredera, 34. Alcalá la Real.
19	23002A016001830000RJ	PEÑA AFAN DE RIVERA, Ana María	
21	8272419VG1487S0001ZO	ROSALES ROSALES, Antonio	
23	8272416VG1487S0001JO	HERMANOS BERBEL SIERRA	Pilares, 58. Almería.
24	8272413VG1487S0001DO	PADILLA CANO, Mercedes	Álamos, 20-4º C. Alcalá la Real.
25	8272432VG1487S0001GO	HUERTAS ROPERO, Emilia	Plaza Constitución, 1-4º d edif. Los Sauces. Alcalá la Real
26		MONTAÑES RÍOS, Concepción	Utrilla, 25. Alcalá la Real.
27		HERMANOS MONTAÑES GUTIÉRREZ	Álamos, 9 Bajo. Alcalá la Real.
28	8272411VG1487S0001KO	RAMÍREZ PAREJA, Cesáreo	Alfárez Utrilla, 32. Alcalá la Real.
3		DOMINIO PÚBLICO	
8			
14			
16			
18			
20			
22			

3.12. SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

La ordenación propuesta en el Plan Especial de Reforma Interior da respuesta convenientemente a las condiciones de desarrollo contenidas en los objetivos del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

Tal y como determina el art. 6 de la LOUA, la Administración actuante fomentará y asegurará la participación ciudadana y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, de tal manera que velará por sus derechos de información e iniciativa.

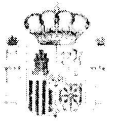
4. CERTIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS ÓRGANOS COMPETENTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

4.2. SANEAMIENTO.



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real



Plaza Arcipreste de Hita 1 23680 Alcalá la Real (Jaén) - Tlf 953 58 70 02 - Fax 953 58 22 27 - E-Mail: alcalareal@alcalareal.com

- 2 NOV. 2006

6739

D. JUAN FRANCISCO ALMAZAN LOPEZ
D.N.I. 75.010.295
CL. GENERAL LASTRES Nº 11-1º
23680 ALCALA LA REAL (JAEN)

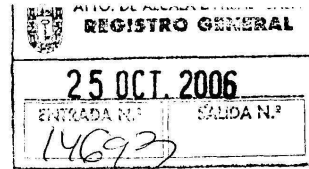
**AREA: CONTRATACION Y URBANISMO.
EXPTE: VARIOS C. Y U. 2151/06
ASUNTO: PUNTOS DE CONEXIÓN Y CONDICIONADO TECNICO REDES DE AUGA Y SANEAMIENTO, EN UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3 DE ALCALA LA REAL**

En relación con el asunto de referencia le envío copia del informe de ADALSA de fecha 16 de octubre de 2006

Alcalá la Real, 02 de NOVIEMBRE de 2006

EL ALCALDE

FDO. Manuel López



Ref. Varios C y U. 2151/06

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

ASUNTO: CONDICIONADO TÉCNICO PARA LA RED DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE SANEAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3

PROMOTOR:

EXPTE: VARIOS C y U 2151/06 y C-324/04

FECHA: 16 DE OCTUBRE DE 2006.

Referido al asunto del encabezado, AGUAS DE ALCALÁ LA REAL, E.M., S.A., tiene el honor de informar:

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

1. INFRAESTRUCTURAS A EJECUTAR SEGÚN EL P.G.O.U.
 - Tramo 2 de la Arteria A. Fundición dúctil ø 150mm.

2. PUNTO DE CONEXIÓN

La red de distribución de agua potable de la Unidad de Ejecución nº 3 se alimentará a través del tramo 2 de la arteria A, especificada en el punto anterior, cuya conexión se realizará en la intersección de la calle Tejuela y Rosalía de Castro.

3. En general, será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo VI de las Ordenanzas Municipales de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

RED DE SANEAMIENTO Y VERTIDO

1. INFRAESTRUCTURAS A EJECUTAR SEGÚN EL P.G.O.U.
 - Tramo 1 del colector 1. P.V.C. ø 800mm.
 - Encauzamiento 1 del Arroyo del Guadalcotón.

2. PUNTO DE CONEXION

La red de alcantarillado de la Unidad de Ejecución nº 3 conectará al tramo previsto construir del colector 1 con conexión a la Estación de Bombeo de Aguas Residuales de Hazacayas a través de un aliviadero previo.

3. En general, será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo VII de las Ordenanzas Municipales de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

4. Serán afectados por la Unidad de Ejecución nº 3:
 - Colector de hormigón de ø 1200 mm.



- Aliviadero Norte I.
- Aliviadero Norte II.
- Emisario de PVC ø 400mm, cuyo funcionamiento se mantendrá por gravedad.
- Emisario de PVC ø 315mm.
- Tramo de red de saneamiento (ovoide de 450*700 mm).
- Tramo de red de saneamiento de PVC ø 400mm.

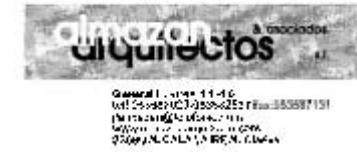
Las infraestructuras citadas se canalizarán por viarios siguiendo los criterios de trazado fijados en las Ordenanzas Municipales de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

Fdo.: José Puche Castilla.

4.3.- ENERGÍA ELÉCTRICA.



4.4.- TELEFONÍA.



TELEFONÍA
A/A D. Bernardo Jurado Méndez.
C/ Obispo Suñiga, 5.
23009 JAÉN.

Muy Sr. nuestro:

Por la presente me dirijo a usted como redactor del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 3 "AZACAYAS" a ejecutar en Alcalá la Real (Jaén) para el desarrollo de suelo RESIDENCIAL en la zona de la Tejuela y antigua carretera N-432.

Como quiera que comenzamos a hacer las primeras previsiones en cuanto a infraestructuras y conexiones a servicios, es por lo que le solicitamos la información al respecto para conocer el punto de conexión a la red existente, así como las condiciones, recomendaciones y/o circunstancias que consideren oportunas para acometer y resolver esta nueva urbanización.

Le adjuntamos plano con la ubicación y el ámbito aproximado de la urbanización propuesta que tiene unos 45.000 m². aprox.

Sin otro particular, y agradeciéndole de antemano la información solicitada, le saludamos muy atentamente y quedamos a su entera disposición.

Alcalá la Real, 29 de Agosto de 2006

Fdo. Juan Francisco Almazán López.

4.5.- GAS NATURAL.



Enesa Gas Distribución, S.A.U.

Ctra. de Jaén, n.º 25
Edificio Compañías, Lc. 1
18014 GRANADA

Tel. 958 170 519
Fax 958 153 480

ENDESA GAS Distribución
Sagunto, 21
23.700 LINARCS (JAÉN)

ALMAZAN Y ASOCIADOS ARQUITECTOS S.L.
Calle General Lasres. 1 - 1ºB
23680 Alcalá la Real (Jaén)

FECHA: 09/07/2008
EXFTE.:
SU REF.:

Asunto: RED DE GAS NATURAL EN UE-3 DE ALCALÁ LA REAL.

Muy Sr. Nuestro:

Adjuntamos propuesta de red de gas natural para la urbanización UE-3 de Alcalá la Real, así como los siguientes documentos:

- ✓ Red de gas natural necesaria para el suministro a la totalidad de las parcelas.
- ✓ Borrador para el acuerdo de suministro de gas natural a la urbanización.
- ✓ Valoración económica de la obra mecánica y de la obra civil.

Esperando que sea de su utilidad, reciba un cordial saludo.

Atentamente:

Eusebio J. Bellón Arboledas
ENDESA GAS Distribución
Delegación de Jaén



Inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 24698, Folio 133, Hoja M 44-46 80 - C.I.F. A-41791826
Camiello Boal: Ribera del Tago, n.º 80 - 28042 Madrid

5. CONVENIO URBANÍSTICO.



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1 23680 Alcalá la Real (Jaén) - Tlf 953 58 00 00 - Fax 953 58 22 27 - E-Mail alcalalareal@alcalalareal.es



REGISTRO GENERAL

Expte. U-1381/06 UCI. 2006

ENTRADA Nº	SALIDA Nº
	6540

NOTIFICACIÓN

D. MANUEL PEREZ BAEZA
PZ. ARCIPRESTE DE HITA Nº 06
23680 ALCALA LA REAL (JAEN)

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter extraordinario el día seis de octubre de dos mil seis, adoptó, entre otros, el acuerdo que literalmente transcrito del borrador del acta de la sesión en su parte dispositiva, dice:-----

<<7.- CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS BASES DEL CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN DE COOPERACIÓN A COMPENSACIÓN DE LA UE-3 AZACAYAS. (Expte. U-1381/06).-

El vigente PGOU establece para la unidad de ejecución nº 3 "Azacayas" el sistema de actuación por cooperación de naturaleza pública.

Con fecha de registro de entrada de 13 de junio de 2006, los propietarios afectados por la citada unidad de ejecución, representando más del 50% de su superficie, solicitaron el cambio del sistema de actuación pasando de cooperación a compensación en los términos y condiciones que se reflejen en el convenio urbanístico que a tal efecto se suscriba y tramite.

El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el once de julio de 2006 acordó aceptar la propuesta de cambio de sistema de actuación de cooperación a compensación en la UE-3 "Azacayas" del vigente Plan General realizada por los propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie de dicha unidad de ejecución, así como requerir a estos propietarios para que presenten propuesta de convenio urbanístico en el que se concretarán las obligaciones que asumen los propietarios.

Vista la propuesta de convenio presentada con fecha de registro de entrada de 3 de agosto de 2006 por los propietarios que representan el 94,55% de la superficie de la UE-3 Azacayas.

Visto el informe jurídico emitido con fecha de 7 de agosto de 2006.

Considerando que la competencia para la aprobación definitiva de los convenios de colaboración que afecten a atribuciones urbanísticas plenas corresponde al Ayuntamiento en Pleno, y al Alcalde-Presidente el resto de actos de trámite de conformidad con la cláusula de competencia residual establecida en el artículo 21.1.s) de la ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

Considerando que el Sr. Alcalde-Presidente, en virtud de Decreto 735/2003 ha delegado en la Junta de Gobierno Local las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística.

Considerando que los propietarios solicitantes de este cambio de sistema de actuación en la UE-3 "Azacayas" acreditan representar más del cincuenta por ciento de la superficie de la misma, y manifiestan su voluntad de asumir la actividad de ejecución mediante la suscripción de convenio urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Considerando lo dispuesto en el artículo 95.2.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

Sometido el asunto a votación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros asistentes, ACUERDA:

PRIMERO.- Someter a información pública por plazo de veinte días, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y anuncio en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95.2.2ª de la LOUA, el convenio urbanístico para el establecimiento de las bases del cambio del sistema de actuación de cooperación a compensación de la UE-3 "Azacayas" (expte. U-1381/06) y notifíquese a todos los propietarios de la citada unidad de actuación.

SEGUNDO.- Transcurrido el plazo de información pública se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento Pleno y a su inclusión en un registro público de carácter administrativo conforme a lo dispuesto en el artículo 95.2.3ª de la citada LOUA.>>.....

Lo que le notifico a usted para su conocimiento y efectos, pudiendo examinar el expediente en el Área de Contratación y Urbanismo de este Ayuntamiento, por plazo de veinte días.

Alcalá la Real, 24 de Octubre de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL



Recibi el original.
8-11 de 2006.

Firma manuscrita.

**DOCUMENTO II.- ORDENANZAS REGULADORAS
DEL PERI UE-3.**

TITULO I. RÉGIMEN GENERAL.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1.1.- Definición y delimitación.

1. Constituyen el objeto de las presentes ordenanzas regular las condiciones de la Unidad de Ejecución en suelo urbano correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior **UE-3**, cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real (Jaén), así como los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

2. La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes ordenanzas se define en los planos que desarrollan el presente PERI los cuales han sido realizados en base a las directrices marcadas en el PGOU de Alcalá la Real, respetando las especificaciones y condiciones de desarrollo indicadas para el Área **UE-3**.

CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DE SUELO.

Artículo 1.2.- Desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior.

1. El desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior será por iniciativa Privada y se desarrollará en base a la aplicación de la LOUA mediante el sistema de Compensación. Como instrumentos se prevén el presente Plan Especial de Reforma interior, el Proyecto de Compensación y Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen el artículo 16 del Capítulo 1 de las Normas Urbanísticas.

3. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título IV de las Normas Urbanísticas.

Artículo 1.3.- Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en la ficha del Plan Especial de Reforma Interior del área UE-3 tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el correspondiente proyecto de compensación y reparcelación.

b) Programa:

b1) **Proyecto de Compensación y Reparcelación**. Se formulará y presentará a tramitación en el plazo de **seis (6) meses** a contar desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior.

b2) **Proyecto de Urbanización**. Habrá de presentarse en los siguientes **doce (12) meses** a la firmeza del Proyecto de Compensación.

b3) **Ejecución de la Urbanización**. Deberá estar ejecutada en el plazo máximo de **veinticuatro (24) meses** desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

c) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan.

Artículo 1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

a) Los propietarios de terrenos situados en el área UE-3 están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, los terrenos destinados a zonas deportivas, de recreo y expansión, equipamiento polivalente y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

- 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.

b) Los costes de urbanización totales del área UE-3 serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda. La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

c) La Unidad de Ejecución UE-3 deberá sufragar los costes y ejecutar las obras contempladas; estas obras de infraestructuras serán la ejecución del tramo 1 del colector 1, el encauzamiento 1 del Guadalcotón y el tramo 2 de la arteria A de la red de distribución de agua potable y deberá contribuir con 37.248 € a la ejecución de la subestación eléctrica. Estas cifras se actualizarán desde abril de 2.004 con el IPC hasta el momento de su desarrollo.

d) Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas, tendrán la obligación de edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 1.5.- Reparto de cargas y beneficios.

El reparto de cargas y beneficios previsto para la ejecución del sector se realizará según está previsto en el PGOU y en la legislación urbanística vigente, de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 1.6.- Ejecución de las obras de urbanización.

El proyecto para la Urbanización desarrollará íntegramente el sector, recogiendo las obras necesarias de infraestructuras tanto exteriores como propias.

Las obras podrán ejecutarse, en caso necesario, por fases, previéndose en el Documento, Proyecto de Urbanización, en ese caso.

Artículo 1.7.- Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.**1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización.**

Los plazos para la ejecución de las obras de urbanización serán los indicados en el artículo 1.3 de este Capítulo.

2. Construcción de edificios destinados a dotaciones.

No se contempla la construcción de ningún tipo de edificación destinada a dotaciones en el ámbito del PERI aparte de las que pudieran derivarse de las obligaciones generales de la ley para alojar infraestructuras urbanísticas tales como centros de transformación, cuadros de mando, etc...

3. Conservación de la urbanización.

Una vez concluidas las obras de Urbanización, en buen estado y ejecutadas con arreglo a los proyectos y prescripciones técnicas, estas serán recibidas por el Excmo. Ayuntamiento.

A partir de dicha recepción se establece un plazo de garantía de **UN AÑO** durante el cual los promotores de la urbanización responderán de cuantos "defectos y vicios de construcción sean apreciados".

Transcurrido el plazo de garantía las obras de urbanización serán entregadas al municipio según se establece en el art.154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía mediante el otorgamiento de Acta cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de Propiedad a los efectos procedentes.

Tras la recepción de las obras de urbanización por el municipio, corresponderá a este la conservación de las mismas incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes según se establece en el Art. 153 de la L.O.U.A (Ley 7/2002)

4. Garantía de cumplimiento de compromisos.

Como garantía de cumplimiento por parte de los promotores de las obligaciones derivadas de la vigente legislación relativas a las obras de urbanización del sector, estos constituirán un aval por importe del 6 % del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

El importe total de dicho aval se determina en el Estudio Económico-Financiero del presente PERI.

5. Medios económicos del promotor.

Las necesidades económicas globales para la ejecución de las obras de urbanización en todos los conceptos establecidos por ley, así como los medios económicos de que disponen los promotores se detallan igualmente en el Estudio Económico-Financiero del presente PERI.

TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

Será de aplicación en la redacción del proyecto de urbanización que se realice, según el artículo 16 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las normas y condiciones de urbanización establecidas en las Ordenanzas Municipales de Urbanización de Alcalá la Real.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.**

Será de aplicación el Capítulo 1 del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística y el Capítulo 1 del Título Primero de las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.

Será de aplicación el artículo 63 de las Normas Urbanísticas y el capítulo 2 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Será de aplicación el capítulo 3 del Título I de las Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 3.1.- Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Se entenderá como valor fijo obligado.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 3.2.- Tipologías edificatorias.

Se consideran las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados, generalmente, de las propiedades colindantes.
- b) Edificación adosada o entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Será de aplicación el capítulo 4 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 3.3.- Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en la Ordenanza Municipal de Edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de las plantas bajo rasante.
4. Salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zonas del PGOU las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos. En los espacios correspondientes bajo rasante serán enteramente subterráneas.

Artículo 3.4.- Ocupación o superficie ocupada.

1. La superficie ocupada sobre rasante es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación. La superficie de los patios de parcela, tanto los abiertos como cerrados, se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificadas sobre rasante.

La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la normativa de zona del PGOU o del planeamiento de desarrollo.

2. La superficie ocupada bajo rasante es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la normativa particular de zona del PGOU o del planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.5.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Será de aplicación el capítulo 5 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

CAPÍTULO 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Será de aplicación el capítulo 6 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

CAPÍTULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Será de aplicación el capítulo 7 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

CAPÍTULO 8.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Será de aplicación el capítulo 8 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

CAPÍTULO 9.- CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Será de aplicación el capítulo 9 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

CAPÍTULO 10.-CONDICIONES ESTÉTICAS.

Será de aplicación el capítulo 10 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Será de aplicación el capítulo 1 del Título II de la Ordenanza de Edificación.

CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL.

Será de aplicación el capítulo 2 del Título II de la Ordenanza de Edificación.

CAPÍTULO 3.- USO TERCIARIO.

Será de aplicación el capítulo 4 del Título II de la Ordenanza de Edificación.

CAPÍTULO 4.- USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

Será de aplicación el capítulo 5 del Título II de la Ordenanza Municipal de Edificación.

CAPÍTULO 5.- USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

Será de aplicación el capítulo 6 del Título II de la Ordenanza Municipal de Edificación.

CAPÍTULO 6.- USO DE ESPACIOS LIBRES.

Será de aplicación el capítulo 9 del Título IV de las Normas Urbanísticas.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Será de aplicación el Título IV de las Normas Urbanísticas.

Artículo 5.1.- División del Sector.

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en cuatro (4) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 2. – **Edificación en manzana cerrada.**
- Ordenanza nº 3. – **Unifamiliar adosada.**
- Ordenanza nº 7. – **Equipamiento y servicios.**
- Ordenanza nº 8. – **Parques y jardines.**

CAPÍTULO 2.- ORDENANZA Nº 2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

Artículo 5.2.- Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de Ordenación nº. 10 - ZONIFICACIÓN, del presente documento, con el código “2” y como uso **Residencial**.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas. Se admiten además las tipologías de edificación industrial adosada y edificación dotacional adosada.
3. A efectos de la aplicación de las condiciones de edificabilidad y unidades de aprovechamiento en la unidad se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PERI con los códigos “1º” y “2º” a continuación del número 2 correspondiente a la ordenanza.

A continuación se resumen las manzanas y las parcelas resultantes con la asignación de edificabilidad máxima para esta tipología.

MANZANAS	SUPERFICIE MANZANA m2	PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE m2	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2t
M4	1.699,68	P1	379,43	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (3 plantas)	1.135,12
		P2	264,21		790,42
		P3	268,94		804,57
		P4	268,44		803,08
		P5	268,65		803,70
		P6	250,01		747,94
M5	2.314,00	P1	341,88	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (3 plantas)	1.022,78
		P2	360,25		1.077,74
		P3	335,75		1.004,44
		P4	255,88		765,50
		P5	255,88		765,50
		P6	255,88		765,50
		P7	255,88		765,50
		P8	252,60		755,69
M6	397,21	P1	131,74	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (2 plantas)	230,55
		P2	129,48		226,59
		P3	135,99		237,98
M8	1.333,60	P1	110,22	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (2 plantas)	192,89
		P2	121,72		213,01
		P3	114,70		200,73
		P4	113,17		198,05
		P5	134,71		235,74
		P6	121,23		212,15
		P7	108,00		189,00

M9	2.324,31	P8	157,64	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (2 plantas)	275,87
		P9	123,95		216,91
		P10	116,39		203,68
		P11	111,87		195,77
		P1	104,62		183,09
		P2	113,97		199,45
		P3	151,81		265,67
		P4	168,12		294,21
		P5	171,12		299,46
		P6	174,13		304,73
		P7	177,13		309,98
		P8	167,17		292,55
		P9	132,76		232,33
		P10	182,83		319,95
		P11	181,39		317,43
P12	179,96	314,93			
P13	178,49	312,36			
P14	111,85	195,74			
P15	128,96	225,68			
TOTAL EDIF. MANZANA CERRADA	8.068,80		8.068,80		19.103,94

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.3.- Uso característico.

El uso característico de la zona será el residencial.

Artículo 5.4.- Usos compatibles.

Con las condiciones que establece para ellos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, se consideran los siguientes usos compatibles:

- a) **Industrial:** Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo, exceptuando los talleres de reparación de vehículos automóviles.
- b) **Terciario:**
 - Hospedaje.
 - Comercio en categorías I y II. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - Sala de reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, semisótano, primera planta ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
- c) **Equipamiento y servicios:** Se admiten compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.
- d) **Garaje - aparcamiento:** en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.5.- Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal **cinco (5) metros**.
- b) Superficie mínima de parcela **cien (100) metros cuadrados**.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- d) En aquellas parcelas en que se establezca la creación de un pasaje, este reunirá las siguientes condiciones:
 - El ancho mínimo del pasaje será de **siete con cincuenta (7,50) metros**,
 - La altura mínima del pasaje será de **cinco (5) metros**, y
 - La superficie ocupada por el pasaje no computa a efectos de edificabilidad de la parcela.

Artículo 5.6.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá situar su línea de fachada en el límite de parcela con el espacio público como aparece en la alineación reflejada en el Plano de Ordenación 13 RED VIARIA, ESTRUCTURA Y ALINEACIONES.
2. El resto de condicionantes serán los establecidos en el artículo 87.1 de la Normas Urbanísticas, Título IV.

Artículo 5.7.- Separación a linderos.

1. No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.

Artículo 5.8.- Ocupación de la parcela.

Sobre rasante:

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por el menor de los siguientes parámetros:

1. En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela.
2. En planta de piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente.

Bajo rasante:

Podrá ocuparse bajo rasante el 100% de la parcela.

En ningún caso esta superficie construida bajo rasante computará como edificabilidad.

Artículo 5.9.- Condiciones de edificabilidad y unidades de aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable se establece para cada grado según el número de plantas edificables, este queda fijado en:

- Grado 1º: En edificaciones con dos (2) plantas, se establece en uno con setecientos cincuenta (**1,750 m²t/m²s**) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: En edificaciones con tres (3) plantas, se establece en dos con noventa y un mil veintisiete (**2,99164 m²t/m²s**) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 5.10.- Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será la grafiada en el Plano de Ordenación nº. 10 - CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Se diferencian dos zonas:

- una con **tres (PB+2) plantas**, y
 - otra con **dos (PB+1) plantas**.
2. La altura máxima de cornisa total en metros se establece de:
 - **seis con cincuenta (6,50 m.) metros** para dos (PB+1) plantas.
 - **diez (10,00) metros** para tres (PB+2) plantas.

Artículo 5.11.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones reguladas en el art. 38 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 5.12.- Salientes en la alineación oficial exterior.

Se permitirán los cuerpos salientes sobre la alineación exterior de la fachada, regulados en art. 42 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Excepcionalmente, cuando existan medianerías vistas y sea necesario integrar las nuevas construcciones con edificaciones anteriores, propias de una tipología de manzana cerrada, podrán autorizarse los cuerpos volados autorizados para la ordenanza en altura.

Artículo 5.13.- Dotación de aparcamiento.

Dado que aneja a la red viaria, el Plan prevé plazas de aparcamiento se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100 m²t) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, destinado a aparcamiento de turismos. Completando así el total de plazas necesarias establecidas en la LOUA, el PGOU y el Reglamento de Planeamiento.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones estéticas generales establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA Nº 3. UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 5.14.- Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de Ordenación nº. 10 - ZONIFICACIÓN, del presente documento, con el código "3" y como uso **Residencial**.
2. Responde a la tipología de edificación unifamiliar adosada.
3. A efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PERI, con los códigos "1" y "2" a continuación del número 3 correspondiente a la ordenanza.

A continuación se resumen las manzanas y las parcelas resultantes con la asignación de edificabilidad máxima para esta tipología.

MANZANAS	SUPERFICIE MANZANA m²	PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE m²	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t
M1	2.299,75	P1	143,50	UNIFAMILIAR ADOSADA (grado 2º)	163,59
		P2	152,03		173,31
		P3	155,90		177,73
		P4	159,74		182,10
		P5	163,65		186,56
		P6	167,66		191,13
		P7	186,42		212,52
		P8	191,98		218,86
		P9	193,73		220,85
		P10	194,43		221,65
		P11	196,84		224,40
		P12	197,28		224,90
		P13	196,59		224,11
M2	1.070,98	P1	148,16	UNIFAMILIAR ADOSADA (grado 2º)	168,90
		P2	132,34		150,87
		P3	132,24		150,75
		P4	132,08		150,57
		P5	131,61		150,04
		P6	131,09		149,44
		P7	130,80		149,11
		P8	132,66		151,23
M3	2.023,72	P1	110,25	UNIFAMILIAR ADOSADA (grado 2º)	125,69
		P2	124,18		141,57
		P3	138,13		157,47
		P4	139,54		159,08
		P5	143,03		163,05
		P6	149,11		169,99
		P7	157,79		179,88
		P8	168,25		191,81
		P9	180,15		205,37
		P10	115,23		131,36
		P11	122,41		139,55
		P12	129,21		147,30
		P13	106,60		121,52
		P14	115,63		131,82
		P15	124,21		141,60
M10	3.922,11	P1	123,29	UNIFAMILIAR ADOSADA (grado 1º)	197,26
		P2	109,03		174,45
		P3	107,08		171,33
		P4	111,06		177,70
		P5	113,95		182,32
		P6	115,77		185,23
		P7	116,71		186,74
		P8	117,42		187,87
		P9	118,27		189,23
		P10	119,11		190,58
		P11	119,95		191,92
		P12	120,25		192,40
		P13	118,79		190,06
		P14	115,11		184,18
		P15	109,13		174,61
		P16	100,62		160,99
		P17	163,92		262,27

P18	100,39	160,62
P19	100,91	161,46
P20	109,91	175,86
P21	116,32	186,11
P22	120,27	192,43
P23	121,91	195,06
P24	121,18	193,89
P25	120,09	192,14
P26	118,75	190,00
P27	117,46	187,94
P28	116,09	185,74
P29	114,49	183,18
P30	111,68	178,69
P31	107,61	172,18
P32	102,29	163,66
P33	102,22	163,55
P34	121,08	193,73
TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADA	9.316,56	12.425,06

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.15.- Uso característico.

El uso característico de la zona será el de vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 5.16.- Usos compatibles.

Con las condiciones que establece para ellos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, se consideran los siguientes usos compatibles:

- a) **Residencial:** Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) **Industrial:** Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.
- c) **Terciario:**
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- d) **Equipamiento y servicios:** compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.17.- Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1º y 2º: **siete (7) metros.**
- b) Superficie mínima de parcela **cien (100) metros cuadrados.**
- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 5.18.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá situar su línea de fachada en el límite de parcela con el espacio público como aparece en la alineación reflejada en el Plano de Ordenación nº. 13 - RED VIARIA, ESTRUCTURA Y ALINEACIONES.

Artículo 5.19.- Separación a linderos.

2. No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

Artículo 5.20.- Ocupación de la parcela.

Sobre rasante:

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1º y 2º: **ochenta por ciento (80%)**.

Bajo rasante:

Podrá ocuparse bajo rasante el 100% de la parcela.

En ningún caso esta superficie construida bajo rasante computará como edificabilidad.

Artículo 5.21.- Condiciones de edificabilidad y unidades de aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima está diferenciado según el grado en que están divididas las zonas:

- Grado 1º, se establece en uno con seis (**1,60 m²t/m²s**) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º, se establece en uno con catorce (**1,14 m²t/m²s**) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 5.22.- Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de **dos (PB+1) plantas**.
2. La altura máxima de cornisa total en metros se establece en **seis con cincuenta (6,50 m.) metros**.

Artículo 5.23.- Condiciones particulares por localización en ladera.

Las viviendas que se localizan en ladera, dependiendo por el lugar de acceso a la misma se pueden diferenciar tres tipologías:

- Tipología 1: Parcelas con acceso desde calle superior.
- Tipología 2: Parcelas con acceso desde calle inferior.

- Tipología 3: Parcelas que lindan simultáneamente a calle superior e inferior se podrán acoger a cualquiera de ambas tipologías, o a ambas simultáneamente siempre que no se incumpla la normativa del presente Plan.

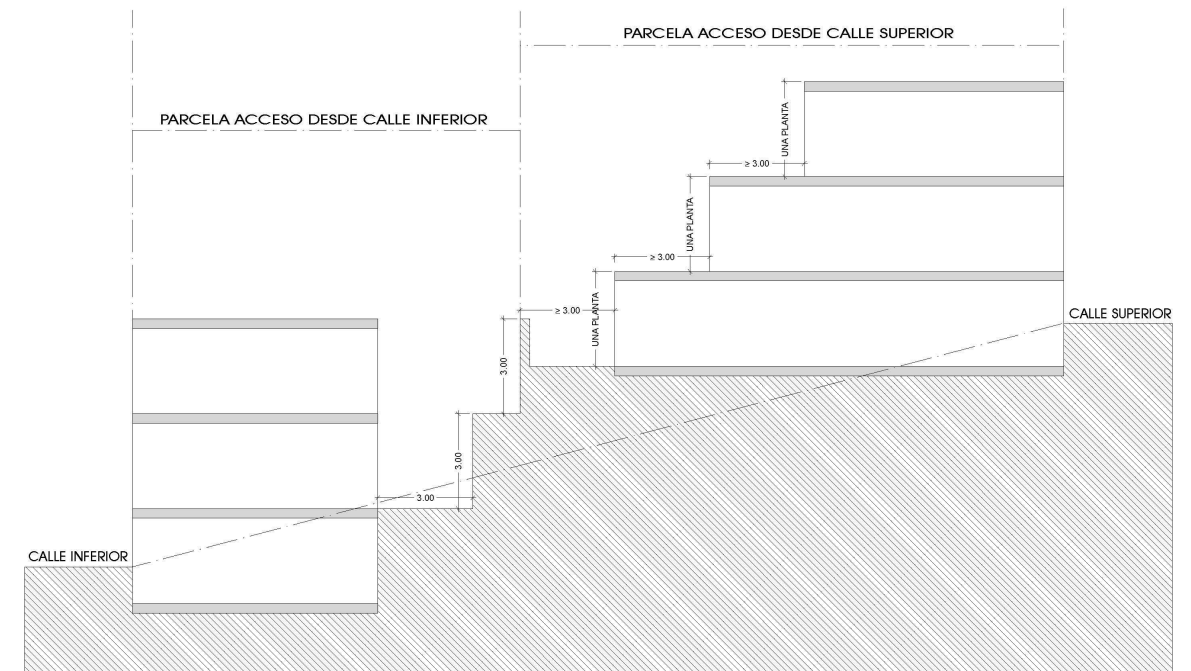
1. Para las viviendas de la tipología 1.

Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía resultante entre los niveles de las dos calles, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada. Así, los escalonamientos no serán mayores a una planta, y la separación entre dichos escalonamientos será como mínimo de tres (3,00) metros. (Ver esquema).

La edificación solo podrá adosarse al lindero de la calle inferior en planta sótano y semisótano y solo si el cerramiento de parcela no superior la altura de cornisa de la edificación de la calle inferior.

2. Para las viviendas de la tipología 2.

Si la edificación no se adosa al lindero de la calle superior, la urbanización de la parcela se realizará mediante aterrazamientos de los espacios libres de la parcela, no permitiéndose muros de mayor altura a tres (3,00) m., siendo la separación mínima entre muros de uno con cincuenta (1,50) m. (Ver esquema).



Artículo 5.24.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones reguladas en el art. 38 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 5.25.- Salientes en la alineación oficial exterior.

Se permitirán los cuerpos salientes sobre la alineación exterior de la fachada, regulados en art. 42 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Excepcionalmente, cuando existan medianerías vistas y sea necesario integrar las nuevas construcciones con edificaciones anteriores, propias de una tipología de manzana cerrada, podrán autorizarse los cuerpos volados autorizados para la ordenanza en altura.

Artículo 5.26.- Dotación de aparcamiento.

Dado que aneja a la red viaria, el Plan prevé plazas de aparcamiento se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100 m²t) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, destinado a aparcamiento de turismos. Completando así el total de plazas necesarias establecidas en la LOUA, el PGOU y el Reglamento de Planeamiento.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones estéticas generales establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

CAPÍTULO 4.- ORDENANZA Nº 7. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Artículo 5.27.- Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano nº. 10 - ZONIFICACIÓN, como uso **Equipamientos**.

Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

Se indican las parcelas resultantes de dotaciones:

MANZANAS	SUPERFICIE MANZANA m ²	PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE m ²	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² t
M12	5.000,00	P1	5.000,00	EQUIPAMIENTO	10.000,00
TOTAL DOTACIONES	5.000,00		5.000,00		10.000,00

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.28.- Uso característico.

El uso característico que corresponde a la parcela se señala en los planos con la simbología de equipamientos es **Polivalente**.

Artículo 5.29.- Usos compatibles.

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de uso característico.

En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.30.- Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

La edificación deberá situar su línea de fachada como mínimo en la alineación reflejada en el Plano alineaciones del presente documento. En el supuesto que el retranqueo sea superior al indicado en el Plano alineaciones del presente documento corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

Artículo 5.31.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Para el uso Polivalente la edificabilidad máxima neta será de dos (**2,00 m²t/m²s**) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 5.32.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de **dos (2)**. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

CAPÍTULO 5.- ORDENANZA Nº 8. PARQUES Y JARDINES.

Artículo 5.33.- Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano nº. 10 - ZONIFICACIÓN, como uso **Parques y Jardines**.

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles en objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de parques y jardines.

Se indican las parcelas resultantes de parques y jardines:

MANZANAS	SUPERFICIE MANZANA m ²	PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE m ²	TIPOLOGÍA
M1	468,21	P14	468,21	PARQ. Y JARD
M7	383,62	P1	383,62	PARQ. Y JARD
M11	3.607,17	P1	3.607,17	PARQ. Y JARD
TOTAL PARQUES Y JARDINES	4.459,00		4.459,00	

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.34.- Uso característico.

El uso característico que corresponde a las parcelas señaladas en los planos será el de Zona Verde.

Artículo 5.35.- Usos pormenorizados.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a. APU: Áreas Públicas: corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
- b. ZV: Zonas Verdes: corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Artículo 5.36.- Condiciones de las zonas verdes.

Para las condiciones de las zonas verdes será de aplicación el artículo 145 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

DOCUMENTO III.- PLAN DE ETAPAS.

Se considera que dadas las características topográficas y urbanísticas del sector UA-3, y en aras de favorecer su rápida urbanización, entrada en servicio de infraestructuras e incorporación al proceso edificatorio de este municipio, se establece una **etapa única**.

DOCUMENTO IV.- ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

1. PROGRAMACIÓN.

Se redacta el presente documento en cumplimiento de los requisitos instrumentales exigidos en el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento y el Art. 18 de la LOUA.

Se determinan los siguientes plazos:

1. **Proyecto de Compensación y Reparcelación.** Se formulará y presentará a tramitación en el plazo de **seis (6) meses** a contar desde la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior.
2. **Proyecto de Urbanización.** Habrá de presentarse en los siguientes **doce (12) meses** a la firmeza del Proyecto de Compensación.
3. **Ejecución de la Urbanización.** Deberá estar ejecutada en el plazo máximo de **veinticuatro (24) meses** desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Dadas las características de la zona a urbanizar, sobre la base de la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística, se establece una única etapa para la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior.

El proyecto de urbanización correspondiente podrá plantear su ejecución por fases siempre y cuando el proyecto sea unitario y las fases estén coordinadas en su ejecución para garantizar todos los servicios en cada fase y su continuidad en las siguientes.

2. CONSIDERACIONES GENERALES.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas residenciales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector inmobiliario de la zona.

A continuación, se determinarán los costes de transformación del suelo urbano no consolidado en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación del Plan Especial de Reforma Interior correspondiente, y los costes de transformación de este suelo no consolidado en urbano, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costes financieros y empresariales correspondientes.

3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

Para el presente Estudio Económico se ha partido de los siguientes baremos de urbanización interior con los costes que se adjuntan:

ZONIFICACIÓN	m ²	Coste €/m ²	COSTES
ZONAS VERDES	4.459,00	18,00	80.262
VIALES	18.166,51	80,00	1.453.321
TOTAL EJECUCIÓN URBANIZACIÓN			1.533.583

Por capítulos podemos desglosarlo de la siguiente manera:

A. URBANIZACIÓN INTERIOR.

01	Trabajos previos. Demolición edificaciones existentes	5.000 €
02	Modificaciones en las infraestructuras existentes	15.000 €
03	Movimiento de tierras y pavimentación	690.112 €
04	Red de saneamiento	230.037 €
05	Red de abastecimiento, riego e hidrantes	107.351 €
06	Red de telefonía	61.343 €
07	Energía eléctrica	122.687 €
08	Alumbrado eléctrico	168.694 €
09	Jardinería	153.358 €
TOTAL A		1.553.583 €

B. CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

La estimación de costes de conexiones con redes generales de infraestructuras se ha realizado utilizando precios de mercado y datos de las propias empresas suministradoras, quedando de la forma que sigue:

01	Conexión agua potable	50.000 €
02	Conexión saneamiento	90.000 €
03	Encauzamiento arroyo	460.000 €
04	Conexión telefonía	10.000 €
05	Conexión energía eléctrica	60.000 €
06	Subestación	50.000 €
TOTAL B		720.000 €

C. HONORARIOS PROFESIONALES.

01	Levantamientos topográficos	4.000 €
02	Plan Especial de Reforma Interior	30.240 €
03	Estatutos y bases Junta Compensación	13.560 €
04	Proyecto de Compensación	16.200 €
05	Proyecto de Urbanización	63.000 €
06	Dirección Obras de Urbanización	27.000 €
07	Estudio de Seguridad y Salud	9.000 €
08	Coordinación de Seguridad y Salud	18.000 €
09	Proyectos Infraestructuras: Media Tensión	9.000 €
10	Dirección Obras y Estudio Seguridad y Salud Media Tensión	6.000 €
11	Proyecto de Infraestructuras: Accesos	10.000 €
12	Dirección Obras y Estudio Seguridad y Salud Accesos	8.000 €
13	Proyecto de Infraestructuras: Abastecimiento y Saneamiento	6.000 €
14	Dirección Obras y Est. Seg. y S. Abastecimiento y Saneamiento	4.000 €
15	Proyecto de Infraestructuras: Telefonía	3.000 €
16	Dirección Obras y Estudio Seguridad y Salud Telefonía	2.000 €
17	Notaría - Registro	22.000 €
TOTAL C		251.000 €

D. ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS.

01	Suelo	405.431 €
TOTAL D		405.431 €

RESUMEN DE COSTES.

A	URBANIZACIÓN INTERIOR	1.553.583 €
B	CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS	720.000 €
C	HONORARIOS PROFESIONALES	251.000 €
D	VALOR DE LOS TERRENOS	405.431 €
	TOTAL COSTES DIRECTOS	2.930.014 €
E	FINANCIACIÓN (7,50 % s/costes directos)	219.751 €
	TOTAL	3.149.765 €

4. MEDIOS ECONÓMICOS - FINANCIACIÓN.

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización se financiarán a cargo de los propietarios del suelo adscritos al sector tanto dentro como fuera del mismo.

La iniciativa en la gestión de la UE-3 será por el sistema de Compensación, corre a cargo de la mayoría porcentual de la propiedad, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista en la proporción que les corresponde, en función de su coeficiente de participación en dicho Sector.

El Plan General prevé en esta Unidad de Ejecución la ejecución de obras e infraestructuras propiedad de otros Organismos o Entidades ajenas a la propiedad, descritas en la ficha de "Condiciones de Desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-3" del P.G.O.U de Alcalá la Real y que quedarán previstas en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por el citado propietario.

Las obras valoradas y soportadas económicamente por la propiedad del Sector recogidas en el presente Estudio Económico Financiero corresponde a lo establecido al respecto en el Art.113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía así como a las cargas de urbanización de Sistemas Generales de infraestructura o contribución parcial a los mismos, establecidos y asignados al sector en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, actualizadas su coste a la fecha de redacción del presente documento según los criterios establecidos en dicho P.G.O.U.

Toda obra o evaluación ajena a lo recogido en el punto anterior se considera ajeno al presente PERI y futuro Proyecto de Urbanización y por lo tanto no se contempla en el presente Estudio Económico Financiero.

Los promotores del presente PERI manifiestan que disponen de fondos propios suficientes para llevar a buen término la gestión y urbanización del presente Plan Especial de Reforma Interior UE-3 del P.G.O.U. de Alcalá la Real.

5. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS.

Según se establece en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio) en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos de urbanización del sector se deberá prestar un aval por importe del 6% de dicho coste según la evaluación económica del propio PERI.

Así según la evaluación económica recogida en el presente documento el aval a constituir ascenderá a la cantidad de:

$$3.149.765 € \times 6 \% = 188.985,90 €$$

(Ciento ochenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco euros con noventa céntimos).

Dicha garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

6. ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA EJECUCIÓN DEL PERI.

El desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior parte de los condicionantes establecidos en el PGOU para determinadas áreas de suelo urbano en las que establece la necesidad previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.

Cada Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.

Las determinaciones particulares contenidas para cada Unidad de Ejecución se establecen en unas fichas del PGOU para cada una de ellas.

Por tanto, para el Estudio de las Consecuencias Sociales y Económicas de la Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior UE-3 "AZACAYAS" ha partido del cumplimiento de los objetivos, tipologías y aprovechamientos indicados en las condiciones de desarrollo establecidos en el PGOU de Alcalá la Real.

Así, para su desarrollo se ha partido de las premisas establecidas en la ordenación de PGOU, como son:

- la vial de conexión entre las carreteras A-340 y la antigua N-432,
- el encauzamiento del arroyo Guadalcotón, y
- la dotación en la zona norte de la ciudad de un equipamiento polivalente.

Estos elementos estructurantes conllevan como consecuencia las mejoras sociales de la zona norte de la ciudad, en los siguientes aspectos:

- conexión las dos principales vías de acceso a la ciudad descongestionando el cruce existente entre la calle Tejuela y la Avda. de Portugal,
- encauzando el arroyo Guadalcotón se eliminan los olores existentes y la acumulación de basuras en su entorno,
- con la creación de un equipamiento polivalente, se dota a esta parte de la ciudad de unos servicios de los que actualmente carece, y
- con la creación de espacios libres se amplían las áreas de esparcimiento.

Por tanto, una zona que actualmente es una zona residual y sobre la que actualmente dan la espalda todas las viviendas de la zona se convertirá en la principal zona de disfrute, consiguiendo importantes beneficios sociales para toda la población de la zona.

Las consecuencias económicas del desarrollo del PERI se han recogido en el Estudio Económico-Financiero y donde se han justificado los medios necesarios para llevarlo.

También hay que indicar que durante el desarrollo de la unidad, están garantizados todos los intereses de la población, puesto que no se va a producir el desalojo de ningún ocupante, por no existir ningún inmueble que constituya residencia habitual.

El estudio de las consecuencias sociales y económicas de la ejecución se considera completado con el resto de documentos que constituyen el presente Plan Especial de Reforma Interior.

7. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Una superficie neta de parcelas (90%) de 16.061,19 m² para equilibrar 3.088.669 € de costes totales supone un valor medio de 192,31 €/m² de suelo de parcela neta, cantidad acorde a las de mercado en este momento en la zona.

De los costes resultantes se deduce que la transformación del suelo es viable.

Alcalá la Real, Diciembre de 2.008.

Juan Francisco Almazán López.
arquitecto.

DOCUMENTO V.- PLANOS.