

CIUDAD DE LA LUNA

S-6



PLAN PARCIAL SECTOR S-6. ALCALA LA REAL. JAEN.

PROMOTOR: AGRUPACION DE PROPIETARIOS SECTOR S-6

SC & ASOCIADOS
ESTUDIO

JUAN CARLOS SÁNCHEZ-CAÑETE LIÑÁN

ARQUITECTO

Poligono La Ermita, Centro de Empresas Granada.ofic.24. Atarfe. Granada. 958 958 248. Fuente Nueva 1, ALCALÁ LA REAL 953 583 156

INDICE

1. Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus Determinaciones.

- 1. 1. Justificación de la Procedencia.
- 1. 2. Información Urbanística.
 - 1.2.1. Ámbito del Sector.
 - 1.2.2. Características Naturales del Territorio.
 - 1.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 1.2.4. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- 1. 3. Objetivos y Criterios de la Ordenación del territorio.
- 1. 4. Examen y Análisis Ponderado de las diferentes Alternativas.
- 1. 5. Características del Mobiliario urbano y los Servicios Mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- 1.6. Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Anexo I: Cuadros de Características de la Propuesta:

- A. Cuadro de características de Ordenación establecido por el P.G.O.U de Alcalá la Real.
- B. Cuadro de Características Generales de Ordenación del Plan Parcial.
- C. Cuadro de Características Particulares de Ordenación del Plan Parcial.
- D. Cuadro Resumen y justificativo de Cesiones Públicas.

Anexo II: Cumplimiento Art. 64 del Reglamento de Planeamiento

- II.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- II.2. Relación de propietarios afectados.
- II.3. Determinaciones establecidas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento. (RD2159/1978 de 23 de Junio)
 - A. Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización. Sistema de Actuación.
 - B. Compromisos entre el Urbanizador, Ayuntamiento y futuros Propietarios relativos a:
 - B.1. Plazos de Ejecución de las Obras de Urbanización.
 - B.2. Construcción de Edificios destinados a Dotaciones.
 - B.3. Conservación de la Urbanización.
 - C. Garantía de Cumplimiento de Compromisos.
 - D. Medios Económicos del Promotor.

2. Planos de Información.

- 2.1. Situación y Calificación de los Terrenos en el Planeamiento
- 2.2. Topográfico.
- 2.3. Catastral y de Propiedad.
- 2.4. Edificaciones, Usos e Infraestructuras existentes.

3. Planos de Ordenación.

- 3.1. Zonificación y Usos.
- 3.2. Red Viaria. Secciones y Perfiles
- 3.3. Esquema Red de Abastecimiento
- 3.4. Esquema Red de Saneamiento
- 3.5. Esquema Red Eléctrica y Alumbrado
- 3.6. Esquema Red de Telefonía
- 3.7. Esquema de Red de Gas Ciudad
- 3.8. Alineaciones, Rasantes y Alturas Reguladoras
- 3.9. Propuesta de Parcelación y Ordenación
- 3.10. Delimitación de Sector con Suelo No Urbanizable
- 3.11. Circulación Propuesta

4. Ordenanzas Reguladoras.

4. 1. Generalidades y terminología de conceptos.
 - 4.1.1. Generalidades.
 - 4.1.2. Terminología y Conceptos.
4. 2. Régimen urbanístico del suelo.
 - 4.2.1. Calificación del suelo.
 - 4.2.2. Estudio de Detalle.
 - 4.2.3. Parcelaciones.
 - 4.2.4. Proyectos de urbanización.
4. 3. Normas de Edificación.
 - 4.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - 4.3.2. Condiciones comunes a todas las zonas.
 - 4.3.3. Normas particulares de cada zona.

5. Plan de Etapas.

5. 1. Introducción.
5. 2. División de Etapas.
 - 5.2.1. Previsiones para cada etapa.
5. 3. Sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

6. Estudio económico financiero

1. Objeto y extensión del estudio.
2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios.
 - 2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación
 - 2.2. Valoración de los costos de ejecución del Plan de Etapas.
 - 2.2.1. Evaluación del costo de Urbanización
 - 2.2.2. Coste de redacción del Plan Parcial
 - 2.2.3. Coste de redacción y dirección de Proyectos de Urbanización.
 - 2.2.4. Gestión del Sistema de Actuación.
 - 2.2.5. Indemnizaciones.
 - 2.2.6. Urbanización de Sistemas Generales o cargas complementarias según P.G.O.U.
 - 2.2.7. Otros Gastos.
 - 2.3. Resumen total de costos.
3. Medios Económicos. Financiación.
4. Garantía del Cumplimiento de los Compromisos.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

El presente documento de **PLAN PARCIAL del Sector 6 “Ciudad de la Luna”** del P.G.O.U de Alcalá la Real (Aprobado definitivamente el 12 de Julio de 2005) y promovido por la Agrupación de Propietarios de dicho sector justifica la procedencia de su redacción en los siguientes documentos:

- a) **Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía Art. 51 c:**

*“Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes...”
“Cuando los terrenos pertenezcan a clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado”*

- b) **Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real**, aprobado definitivamente el 12 de Julio de 2005, en el se clasifica dicho suelo como un sector de **Suelo Urbanizable Sectorizado** con la denominación **S-6 “Ciudad de la Luna”**, fijando su desarrollo por **INICIATIVA PRIVADA** a través del sistema de actuación de **COMPENSACION** (Art.199 de las Normas Urbanísticas)

Así en el **“Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero”** se establece un plazo máximo de 4 años desde la entrada en vigor de dicho P.G.O.U para el desarrollo urbanístico de dicho sector.

1.2. INFORMACION URBANISTICA

1.2.1. Ámbito del Sector

El ámbito de desarrollo del presente Plan Parcial coincide básicamente con el perímetro del mismo recogido en el P.G.O.U de Alcalá la Real, siendo en este documento la superficie ordenada de **43.034 m²** y según medición definitiva de **43.861,99m²**.

1.2.2. Características Naturales del Territorio

Morfológicamente se trata de un polígono irregular continuo delimitado en su costado Sur por el límite de la carretera A- 403 en su costado Oeste por suelo urbano no consolidado y consolidado, edificado en parte por viviendas unifamiliares aisladas.

Los linderos Norte y Este de trazado irregular coincidiendo en parte de su perímetro con la parcelación catastral, conforman igualmente el límite con el suelo clasificado como No Urbanizable del vigente P.G.O.U. de Alcalá la Real, por lo que el Sector S-6 “Ciudad de la Luna” supone pues un sector de “borde” del actual conjunto urbano de Alcalá la Real por sus costados norte y este.

Expte:

SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

101/06

Topográficamente se desarrolla entre las cotas 921 y 976,5 sobre nivel del mar, conformando una laderas de pendiente pronunciadas (14,8% al 31%) que convergen de norte a sur hacia la carretera A-403(Estepa-Guadix) . De forma detallada se describe la topografía de sector en el plano al respecto de información(**2.2**) incluido en el presente documento.

Geológicamente el Sector presenta características homogéneas en todo su ámbito quedando estas perfectamente definidas en el correspondiente Estudio Geotécnico a redactar previo a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

En la zona de afección del sector no se localiza construcción o instalación alguna a excepción de las redes de servicios e infraestructuras existentes y descritas en el plano de información **2.4** del presente Plan Parcial.

La superficie de dicho terreno lo constituye una capa orgánica bastante uniforme a excepción de pequeños núcleos pedregosos, donde no se aprecian problemas aparentes de alteraciones o resistencias deficientes.

1.2.3. Usos, Edificaciones, e Infraestructuras Existentes.

Usos: El uso actual del suelo incluido en el ámbito del sector es el agrícola extensivo con plantaciones de almendros y olivar especialmente en su mitad este. El conjunto de las explotaciones agrícolas existentes presenta un elevado estado de abandono por los titulares de las mismas.

No existen ejemplares arbóreos de especial interés por su porte , especie o antigüedad.

Edificaciones: En el ámbito de presente Plan parcial no se localiza edificación alguna, ni residencial ni agrícola, siendo estas al parecer históricamente innecesarias dada la contigüidad de esta localización con el núcleo urbano de Alcalá la Real.

Infraestructuras Existentes:

A) Línea Área Eléctrica 1: “Sin denominación conocida.”

Tipo: MT 20 Kw

Abastecimiento en Media Tensión del C.T.

Longitud en el sector: 81 mts (aereo)

Nº Postes en el Sector: 0 uds

1.2.4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO:

FINCA	PROPIETARIO	SUPERF. EN SECTOR	PORCENTAJE DEL SECTOR*
A	Dña. Victoria Garnica Martin	194,54 m ²	0,4435% *
B	D. Sergio Jiménez Aguayo	3.196,04m ²	7,2869 %*
C	Victoriano Pérez Jiménez	8.609,27m ²	19,6288 %*
D	Dña. Custodia Muñoz Pérez	4.179,71 m ²	9,5296 %*
E	D. Eduardo Vela Rosales	1.088,40 m ²	2,4815 %*
F	D. Manuel Aguilera Barranco	726,30 m ²	1,6559%*
G	D. Valeriano Villén Galán	728,14 m ²	1,6601 %*
H	D. Domingo Vela Pérez	735,91 m ²	1,6778 %*
I	D. Ricardo Sánchez Frías	1.141,60 m ²	2,6028 %*
J	Hermanos Aguayo Sierra	22.896,68 m ²	52,2035 %*
K	PUBLICO	363,83m ²	0,8296 %*
	TOTAL	43.860,42 m²	100,00 %*
TOTAL SUPERFICIE DE PROPIEDAD INCLUIDA EN EL SECTOR.....43.860,42m²			

(*)Porcentajes de propiedad provisionales, pendientes de su ratificación en Proyecto de Reparcelación.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

1.3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Para la redacción del Plan Parcial del Sector **S-6**, se han adoptado los criterios de ordenación al efecto establecidos en la legislación nacional y autonómica vigente, y en el P.G.O.U de Alcalá la Real, tanto en su articulado de carácter general y particular (Art.195 Normas Urbanísticas P.G.O.U) como especialmente lo establecido en las “**CONDICIONES DE DESARROLLO DE AREA S-6**” que se reproduce a continuación el P.G.O.U de Alcalá la Real redactada al efecto:

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA					S- 6
DENOMINACION		“CIUDAD DE LA LUNA”		CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO		Plan Parcial		PLANO Nº	AR-2.6 y 2.7
SUPERFICIE (Hectáreas) TOTAL: 4,3034 SIN S.G: 4,3034					
INICIATIVA			Privada		
SISTEMA DE ACTUACION			Compensación		
OBJETIVOS:					
- Recoger una iniciativa privada para desarrollar viviendas unifamiliares.					
USO GLOBAL:			RESIDENCIAL		
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS			48		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CALCULO	0	0	16.800	0	16.800
MININA	0				
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					16.800
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES					1.820,1
OTRAS CONDICIONES:					
- La altura máxima de la edificación se fija en dos (B+1) plantas.					
- La dotación local de equipamiento se localizará preferentemente junto a la residencia de ancianos					
- Se reserva una banda de cinco (5) metros de anchura en el borde sur destinada a un carril para bicicletas					
- Deberá ejecutar el colector el Colector -7 al que conectará su red de alcantarillado					
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es:					
- S.G. Electricidad (nueva Subestación):.....14.791 €					
- S.G. Abastecimiento (Arteria F):.....34.069 €					
- S.G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR):.....14.160 €					
- S.G. Saneamiento (Emisario Fuente Granada-EDAR):.....6.147 €					
Estas cifras se actualizaran desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC.					

Expte:

SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

101/06

1.3.2. CRITERIOS DE DISEÑO

Los criterios de diseño seguidos en el presente proyecto de Plan Parcial son los siguientes:

- Las propias características geográficas, tipográficas y de orientación del sector que lo hacen privilegiado como atalaya natural que domina el conjunto urbano de Alcalá La Real, con unas referencias visuales dominantes como son el conjunto arquitectónico de LA MOTA y la meseta natural de “ Los Cipreses”.
- Los condicionantes impuestos al diseño por los viales que delimitan el sector, especialmente el borde sur del mismo conformado por la A-403, y la conexión con estos , según determinaciones del P.G.O.U de Alcalá la Real, especial incidencia en la ordenación del sector supone el entronque del viario interior del sector, con la nueva rotonda a ejecutar en la A-403.
- Complementar las dotaciones de espacios verdes del sector, a localizar de manera uniforme y funcional, con los espacios destinados a carril-bici previstos por el P.G.O.U.
- Los objetivos funcionales que garanticen la mejor ordenación y coherencia de los usos propuestos: vivienda unifamiliar libre y suelo para uso terciario, además del equipamiento comunitario.
- La búsqueda de la mejor solución estética del conjunto atendiendo a la ordenación de usos propuesta y a la características topográficas del sector, programando la ubicación y volumetría de las futuras edificaciones a fin de conseguir un desarrollo edificatorio equilibrado y adecuado al entorno natural donde se desarrolla.

1.3.3. OBJETIVOS

Los objetivos programados en la redacción del presente Plan Parcial son los siguientes:

1. Desarrollo del sector de suelo urbanizable S-6 de Alcalá la Real según directrices impuestas por la vigente legislación y los criterios fijados para dicho sector que quedan recogidos en el P.G.O.U de Alcalá la Real:

“Objetivos:

- *Recoger una iniciativa privada para desarrollar viviendas unifamiliares.*”

2. Dotar a Alcalá la Real de un nuevo Suelo Urbano Residencial en respuesta a la demanda que existe actualmente en el municipio de vivienda unifamiliar libre en parcelas de medio tamaño que permita soluciones de vivienda con edificabilidades superiores a los trescientos metros cuadrados, producto demandado por un sector de la población alcalaína e inexistente actualmente en el interior y entorno próximo del conjunto urbano de Alcalá la Real.
3. Mantener las señas de identidad propias del Sector pese a su desarrollo urbanístico, como son su topografía privilegiada y su condición de atalaya visual del conjunto urbano.

1.4. EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

El examen de las diferentes alternativas planteadas ha partido en todos los casos del cumplimiento de los “objetivos” tipologías y aprovechamiento ya ordenados en las “**Condiciones de Desarrollo de Área S- 6**” impuestas ya en el propio P.G.O.U de Alcalá la Real, así como la determinaciones de diseño graficadas en los planos de ordenación del citado P.G.O.U de Alcalá la Real .

Así, se desechó desde el principio otras alternativas posibles que pasaban por la ubicación del espacio destinado a carril- bici en otra localización que no fuese el “borde sur” previsto en el Plan General, aunque se considera que su disposición como borde Norte del sector habría mejorado la riqueza espacial de dicho carril a localizarlo de manera contigua con el espacio natural de “Los Llanos”.

La solución finalmente proyectada se justifica por:

- 1- Su adecuación minuciosa y total a las directrices y objetivos de ordenación impuesta por el P.G.O.U de Alcalá la Real.
- 2- Cumplimiento estricto de las tipologías y secciones de viario establecidas en las ordenanzas municipales de urbanización de Alcalá la Real.
- 3- Cumplimiento de los estándares mínimos de reservas de dotaciones y aparcamientos públicos establecidos en la vigente Legislación Autonómica, así como en el vigente Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio)
- 4- Diseño proporcionado y funcional del viario interior y de las zonas de aparcamiento público previstas en el mismo, en función de la zonificación de usos establecida en el sector, de la densidad de tráfico proyectada, y de su conexión con la trama viaria del municipio. El viario interior se proyecta con doble sentido de circulación en todos sus tramos. Consiste básicamente en un viario longitudinal a lo largo de todo el ámbito del sector que a modo de espina dorsal vértebra la ordenación de las parcelas a ambos lados del mismo, con una terminación en fondo de saco obligada por la condición de “borde” urbano del sector, pero que permite la continuidad en desarrollos futuros. Aproximadamente en el punto intermedio de dicho vial, se produce el encuentro con una nueva vía que, a modo de bifurcación de la anterior, constituirá a través de la futura rotonda a ejecutar sobre la carretera A-403 el principal eje de entrada y salida del sector. Su largo trazado, suavemente tendido sobre la topografía existente, garantiza un cómodo desarrollo de su pendiente pese al pronunciado desnivel natural en sus puntos de entronque.
- 5- Localización funcional y racional de los espacios de reserva destinados a equipamiento público, localizados contiguos a los espacios verdes reservados en el sector, y centrados en el ámbito geográfico del sector, lo que garantiza su equidistancia, y que permite su fácil y múltiple accesibilidad.
- 6- Se respeta en la ordenación propuesta y en la normativa que la desarrolla, los valores naturales del enclave, su interés ambiental y paisajístico. Así el gran espacio destinado a jardines localizado en la zona central del Sector permite y facilita la accesibilidad al mismo de todo el Sector, además de contribuir a descongestionar aun mas de edificación un sector ya de por si con una muy baja densidad de vivienda (11 viv./ha).

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 Parcial se detalla y desarrolla cualitativa y cuantitativamente en los **“Cuadros de Características de la Propuesta”** que se adjuntan a la presente memoria como **ANEXO 1** así como en los **PLANOS DE PROYECTO** del presente Plan Parcial.

1.5. CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y LOS SERVICIOS MÍNIMOS NECESARIOS PARA HACER CONFORTABLES LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Se redacta el presente apartado en cumplimiento de lo establecido en el **Art.195.f** de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Alcalá la Real.

Dadas las características de diseño del viario público previsto, así como de las zonas verdes y áreas de juego recogidas en el presente Plan Parcial, considerando la localización de dichos espacios dentro de sector y en el conjunto del municipio de Alcalá la Real, así como la diferente topografía de los mismos, el mobiliario urbano recogido en el futuro sector estará formado fundamentalmente por los siguientes elementos:

- Bancos
- Papeleras
- Contenedores de basura y reciclaje
- Bolardos de cerramiento en áreas peatonales
- Alcorques y Áreas ajardinadas
- Barandillas
- Juegos infantiles
- Fuentes

Se remite este apartado a lo establecido al respecto en el Capítulo XIV **“Condiciones de los elementos de Equipamiento y mobiliario Urbano”** de la Ordenanza Municipal de Urbanización, donde se pormenoriza detalladamente las características del mobiliario urbano, su normativa de cumplimiento, estándares mínimos, especificaciones técnicas y servicios urbanos anexos a dicho mobiliario.

El diseño concreto, ubicación detallada, modelos, medición y valoración de dicho mobiliario quedará recogido en el Proyecto de Urbanización a redactar tras la aprobación definitiva del presente documento de Plan Parcial.

1.6. NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, URBANISTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.

Se adjuntan fichas justificativas del cumplimiento:

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: **P.P. SECTOR 6 “ CIUDAD DE LA LUNA ”**

UBICACIÓN:

ENCARGANTE: **AGRUPACION DE PROPIETARIOS**

TÉCNICOS/AS: **JUAN CARLOS SANCHEZ-CAÑETE LIÑAN. arquitecto**

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN.....23 de Mayo de 1992

VIGENCIA23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización _____
Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
(rellenar Anexo III para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)
(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____
Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____ **SI**
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)_____
3. Cambio de uso _____

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	SI
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SI
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
		SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	SI
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	NP NP
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	NP
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	SI
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	SI
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	SI
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	SI
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	SI
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	SI
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	SI
	— Huellas con material antideslizante..	SI
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	SI

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO	
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	NP	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	NP	
	— Pavimento antideslizante.	NP	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ ≤ 12 %.	NP	
		(recorrido ≥ 3 mts.) _____ ≤ 8 %.	NP
		transversal _____ ≤ 2 %.	NP
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	NP	
— Barandillas no escalables si existe hueco.	NP		
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	NP	
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	NP	
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	SI	
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	SI	
	— Estarán señalizadas.	SI	
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	SI	

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	NP
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	SI
		SI
		SI
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	NP	

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

JULIO 2008
D. Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán

ANEXO I

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA

- A) CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDO POR EL P.G.O.U DE ALCALÁ LA REAL.
- B) CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- C) CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- D) CUADRO RESUMEN Y JUSTIFICATIVO DE CESIONES PÚBLICAS.

A) CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDO POR EL P.G.O.U DE ALCALÁ LA REAL.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA					S- 6
DENOMINACION	“CIUDAD DE LA LUNA”			CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial			PLANO Nº	AR-2.6 y 2.7
SUPERFICIE (Hectáreas) TOTAL: 4,3034 SIN S.G: 4,3034					
INICIATIVA	Privada			SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
OBJETIVOS: - Recoger una iniciativa privada para desarrollar viviendas unifamiliares.					
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL			Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	48
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CALCULO	0	0	16.800	0	16.800
MININA	0				
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					16.800
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES					1.820,1

Expte: SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto
101/06

B) CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL (Según art.190 P.G.O.U)

a) Superficie total del Sector	43.860,42 m²
b) Superficie de Sistemas Generales	0,00 m²
c) Superficie de viario Público del Plan Parcial	10.543,27 m²
d) Superficie de Parques y Jardines (de cesión obligatoria)	4.387,81m²
e) Superficie de las parcelas para Servicios Públicos o de Interés Social. Equipamientos (cesión obligatoria)	533,85m²
f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables)	28.395,49 m²
g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas)	16.875,15 m²t
h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos) <u>Vivienda Libre:</u> -Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada:14.400,00 m ² t <u>Terciario</u> _____ : 2.475,15 m ² t	16.875,15 m² t
i) Edificabilidad bruta	0,3847m² t/ m²
j) Aprovechamiento materializable en el sector	17.122,67 uas
k) Edificabilidad sobre la superficie edificable	0,5943 m²t/ m²
l) Altura máxima edificable (sobre y bajo rasante) Sobre Rasante Bajo Rasante	B + 1 -----
m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje Públicas: Privadas: TOTAL :	85 plazas <u>98 plazas</u> 183 plazas

C) CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

C.1. SUPERFICIES:

USOS	PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Vivienda Unifamiliar Libre	26.215,17 m ²	-----
Terciario	2.180,32 m²	-----
Equipamiento Público	533,85 m²	-----
Espacios libres de dominio y Uso público: - jardines - Áreas de juego TOTAL	3.387,20 m ² 1.000,61 m ² 4.387,81 m²	-----
Viaro y Aparcamiento público	10.543,27m²	-----
SUPERFICIE TOTAL	43.860,42m²	43.034,00 m²

C.2. EDIFICABILIDAD:

USOS	PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Vivienda Libre: - Unif. Aisladas o Pareada	26.215,17m ² s x 0,5493 m ² t / m ² s = 14.400,00m²t	16.800,00m² t
-Terciario:	2.180,32m ² s x 1,1352 m ² t / m ² s = 2.475,15m²t	-----
Equipamiento público:	Según P.G.O.U	Según P.G.O.U
Espacios libres de Dominio y Uso Público:	Según P.G.O.U	Según P.G.O.U

C.3. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

USOS	PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Vivienda Protegida	0,00 uas	Min 0,00 uas
Vivienda Unifamiliar Libre	14.400,00 m ² x1,0 x1,0= 14.400 uas	16.800 uas
Terciario	2.475,15 m ² x1,0x1,1= 2.722,67uas	0,00uas
TOTAL APROV.SECTOR	17.122,67uas	0.39039uas.xS= 17.122,67uas (Art. 198 PGOU)

C.4. NUMERO DE VIVIENDAS:

USOS	PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Vivienda Protegida:	0.00 uds.	-----
Vivienda Libre: - Unifamiliar Aislad. o Pareada	48 uds.	-----
TOTAL VIVIENDAS SECTOR	48 uds.	Max. 48 uds.

D) CUADRO RESUMEN Y JUSTIFICATIVO DE CESIONES PÚBLICAS:

<u>A) CESION DE SUELO</u>	PROPUESTO PLAN PARCIAL	Reglamento de Planeamiento Urbanístico RD.2159/1978	LEY 7 /2002 L.O.U.A
ESPACIOS LIBRES de dominio público: A.- Jardines B.- Áreas de juego y recreo.	3.387,20 m ² 1.000,61 m ² TOTAL: 4.387,81 m² (30,47 m ² / 100 m ² t residencial)	Mínimo : 15 m ² /viv x 48= 720,00 m² + 3 m ² /viv x 48 = 144,00 m² TOTAL: 864,00 m²	Mínimo: 18 x 144,00 = 2.592 m ² ó 10% de 43.860 m ² =4.386 m ² Min. 4.386 m²
EQUIPAMIENTO	533,85 m² suelo 533,85 m ² s. x 1.666* m ² s./ m ² t = 889,75 m² techo	.-Centros Docentes: 10 m ² /viv x 48 = Min 480 m² suelo Equip. Social/Comercial: 2 m ² /viv x 48 = Min 96,00 m² techo	Min: (30 m ² x 144,00)- Z.V.= 4.320 m ² - 4.387,81 = Exceso = - 69,81 m²
APARCAMIENTO	Público.. 85 Privado48 + 50 Públic. + Priv. : 183	Público + Privado: 1 x 100 m ² edif = Min. 168 plazas	Público : De 0,5 al 1 Plaza/100m ² techo 0,5 x 100 m ² Edif. = Min. 84 plazas
VIARIO	10.543,27 m²	-----	-----

B) CESIONES DE APROVECHAMIENTO	PROPUESTO PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Aprovechamiento Medio	10 % Aprovechamiento Medio 1.696,39 uas	1.664,43 uas *
Exceso de Aprovechamiento	Exceso de Aprovechamiento: 158,78 uas	155,67 uas*
TOTAL	1.855,17 uas	1.820,10 uas*

* Diferencias a favor por la mayor medición real del sector S-6 (art 198.2 P.G.O.U.)

* Edificabilidad máxima estimada para la parcela proyectada de equipamiento según las condiciones de aprovechamiento y retranqueo ordenadas.

Expte: **SC & ASOCIADOS** Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto
101/06

ANEXO II: (Art.64 Reglamento de Planeamiento)

II.1. Justificación de la Necesidad o Conveniencia de la Urbanización.

II.2. Relación de Propietarios Afectados.

II.3. Determinaciones establecidas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento. (RD2159/1978 de 23 de Junio)

A. Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización. Sistema de Actuación.

B. Compromisos entre el Urbanizador, Ayuntamiento y futuros Propietarios relativos a:

B.1. Plazos de Ejecución de las Obras de Urbanización.

B.2. Construcción de Edificios destinados a Dotaciones.

B.3. Conservación de la Urbanización.

C. Garantía de Cumplimiento de Compromisos.

D. Medios Económicos del Promotor.

II.1. La justificación de la Necesidad o Conveniencia de la Urbanización.

La necesidad y conveniencia de la Urbanización del **Sector S-6 “Ciudad de la Luna”** se justifica principalmente en los siguientes puntos:

1. La propia ordenación y programación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, que clasifica dicho suelo como Urbanizable Sectorizado, programando su desarrollo en un plazo máximo de 4 años desde la aprobación de dicho Plan General.
2. La consecución de los objetivos previstos para dicho sector también por el P.G.O.U, tanto de mejora y conexión viaria como de infraestructuras.
3. La obtención de suelo para dotaciones especialmente el carril- bici tan demandado por la población de Alcalá la Real.
4. Ampliar la escasa oferta de suelo residencial para vivienda libre actualmente disponible en Alcalá la Real, y especialmente dentro del núcleo urbano o en sus proximidades inmediatas lo que ha provocado un incremento desproporcionado en el precio de la escasa oferta existente de este producto.

II.2. Relación de propietarios afectados.

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el vigente Reglamento de Planeamiento se enumeran a continuación la relación de propietarios afectados por el ámbito de ordenación del Sector S-6 “Ciudad de la luna” según delimitación establecida por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

La descripción física y superficies de cada una de estas propiedades se detalla en la documentación gráfica del presente Plan Parcial: “**Plano 2.3. Catastral y de Propiedad**”.

FINCA Nº A

SUPERFICIE AFECTADA: **194,54 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **Dña. Victoria Garnica Martin**

Domicilio: C./ Plaza de los Naranjos, nº 7, 1º B, C.P. 18500 Guadix (Granada)

FINCA Nº B

SUPERFICIE AFECTADA: **3.196,04 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **D. Sergio Jiménez Aguayo**

N.I.F. 52.530.155-H

Domicilio: C./ Fernando el Católico, nº 6, 1º F, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

Expte:

101/06 **SC & ASOCIADOS** Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

FINCA Nº C

SUPERFICIE AFECTADA: **8.609,27 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **D. Victoriano Perez Jimenez**

N.I.F.

Domicilio: Avenida de Europa S/N. C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

FINCA Nº D

SUPERFICIE AFECTADA: **4.179,71 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **Dña. Custodia Muñoz Pérez**

N.I.F. 25.768.228-V

Domicilio: C./ Alamos, 7, 2º A, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

FINCA Nº E

SUPERFICIE AFECTADA: **1.088,40 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **D. Eduardo Vela Rosales**

Domicilio: Avd. Europa, 14, 2º F, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

FINCA Nº F

SUPERFICIE AFECTADA: **726,30 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **D. Manuel Aguilera Barranco**

N.I.F. 74.955.149-N

Domicilio: C./ San Ignacio, 5, 2º B, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

FINCA Nº G

SUPERFICIE AFECTADA: **728,14 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **D. Valeriano Villén Castillo**

Domicilio: C./ Horno, nº 45, C.P.23680 Santa Ana (Jaén)

FINCA Nº H

SUPERFICIE AFECTADA: **735,91 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **D. Domingo Vela Pérez**

N.I.F. 24.128.622-N

Domicilio: C./ Padre Talavera, nº 6, 1º, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

Expte:

101/06 **SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto**

FINCA Nº I

SUPERFICIE AFECTADA: **1.141,60 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **D. Ricardo Sánchez Frias**

Domicilio: C./ Fuente del Peral, nº 6, Portal 2, 1º H, C.P.23006 Jaén

FINCA Nº J

SUPERFICIE AFECTADA: **22.896,68 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **Hermanos Aguayo Sierra**

Domicilio: C./ Fernando el Católico, 6, 1º F, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

FINCA Nº K

SUPERFICIE AFECTADA: **363,83 m²**

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: **PUBLICO**

II.3. Determinaciones establecidas en el Art.46 del Reglamento de Planeamiento: (RD 2159/1978 de 23 de Junio)

**A. Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización.
Sistema de Actuación.**

Según se establece en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real en su apartado “Condiciones de Desarrollo del Área S-6 “Ciudad de la Luna”, el Sistema de Actuación fijado para el desarrollo de dichas obras de urbanización es el de **COMPENSACION**.

B. Compromisos entre el Urbanizador, Ayuntamiento y futuros Propietarios relativos a:

B.1. Plazos de Ejecución de las Obras de Urbanización:

Los plazos estimados para el desarrollo urbanístico y de las obras de urbanización del presente Sector S-6 se detallan en el Plan de Etapas que se adjunta en el presente Plan Parcial.

B.2. Construcción de Edificios destinados a dotaciones.

No se contempla la construcción de edificación alguna destinada a dotaciones en el ámbito del presente Plan Parcial 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,...

B.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)

C. 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 de dicho Sector S-6 “Ciudad de la Luna”, 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 y Financiero** del presente Plan Parcial.

D. 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 Plan Parcial.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. GENERALIDADES TERMINOLOGIA Y CONCEPTOS

4.1.1. GENERALIDADES

4.1.1.1. Ámbito de aplicación

El presente documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan Parcial del **Sector S-6 “CIUDAD DE LA LUNA”** del P.G.O.U de Alcalá la Real cuyo ámbito de aplicación se el ámbito de dicho sector. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.L.S)
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P).
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U).
- Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, aprobado definitivamente con fecha 12 de Julio de 2005.

4.1.1.2. Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada para su gestión por el sistema de COMPENSACION según establece la legislación vigente.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones corresponderá a el Ayuntamiento la cooperación con la propiedad para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

4.1.1.3. Efectos

La aprobación del Plan Parcial le confiere los siguientes efectos:
Art.34 (L.O.U.A)

“La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

- a. *La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.*
- b. *La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.*

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

- c. *La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.*

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

- d. *La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.*
- e. *La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.*
- f. *El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.”*

4.1.1.4. Vigencia

1. El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

4.1.1.5. Innovación, Revisión y Modificación del Plan Parcial.

Se estará a lo establecido en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.1.1.6. Contenido y valor relativo de la documentación del Plan Parcial.

1. El alcance normativo del Plan Parcial es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La Memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del sector y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan Parcial. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan Parcial y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.
 - b) Las Ordenanzas Regulatoras constituyen los documentos normativos del Plan Parcial con aplicación general o específica a cada clase de suelo en que el Plan Parcial divide el sector ordenado. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan Parcial para todo lo que en ellas se regula sobre las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en lo establecido en el P.G.O.U de Alcalá la Real que le sea de aplicación.
 - c) El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan Parcial establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.

- d) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan Parcial.
2. Asimismo, a efectos informativos, el Plan Parcial cuenta con los planos de información sobre el estado original y características de los terrenos objeto de ordenación.

4.1.1.7. Interpretación del Plan Parcial

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes.
2. Si no obstante tras la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo 4.1.1.6, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan Parcial más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libre, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.
3. A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.

4.1.1.8. Consulta directa

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo del Plan Parcial destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.
2. No obstante las copias de planos o documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

4.1.1.9. Informes Urbanísticos

1. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.
2. En contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá así mismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan Parcial.

4.1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

La terminología de conceptos aplicable en el presente Plan Parcial estará a lo dispuesto en la **Ordenanza Municipal de Edificación** aprobada por el Excmo Ayuntamiento de Alcalá la Real con fecha 14 de Septiembre de 2004 que le sea de aplicación.

4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

4.2.1. CALIFICACION DEL SUELO

4.2.1.1. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico para el ámbito del sector ordenado por el presente Plan Parcial y una vez concluidas las obras de urbanización que se recogerán en el futuro Proyecto de Urbanización, es el del Suelo Urbano Consolidado en donde se asignan los usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística vigente, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

4.2.1.2. Solar

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

4.2.1.3. División del Suelo Urbano Consolidado

En función de la ordenación establecida en el presente Plan Parcial, el Suelo Urbano Consolidado de este sector se divide en seis zonas en función de los usos, categorías y tipologías ordenados, de la forma siguiente:

- Vivienda Unifamiliar Aislada y/o Pareada.
- Terciario (Hospedaje, Comercio, Oficinas, Salas de Reunión.)
- Equipamiento y Servicios Públicos.
- Jardines y Áreas de Juego.
- Viario y Aparcamiento público.

4.2.2. ESTUDIO DE DETALLE

El Plan Parcial ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a su urbanización y posterior edificación, no obstante, se contempla la figura del Estudio de Detalle en base al art.15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía art. 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento y art. 12 de las Normas Urbanísticas de Alcalá la Real.

4.2.3. PARCELACIONES

- En el suelo urbanizable la parcelación urbana se fijará a partir de las determinaciones del planeamiento parcial que lo desarrolle.

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo dispuesto en el Art. 14 de las Normas Urbanísticas de Alcalá la Real así como lo establecido en los Art. 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- El presente Plan Parcial contiene una parcelación conforme con las determinaciones de la Ley del Suelo, reglamentos que la desarrollan y P.G.O.U de Alcalá la Real.

- El Plan Parcial no incluye la división en parcelas de forma vinculante. La parcelación definitiva se determinará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual no podrá prever parcelas que no cumplan las condiciones mínimas de tamaño y configuración establecidas en las Ordenanzas correspondientes para cada Unidad Básica.

- Las parcelas así resultantes de la parcelación aprobada, se pueden agrupar dentro de su manzana, entendiéndose la parcela resultante como una sola a los efectos de estas Ordenanzas.

- Los proyectos de parcelación estarán sujetos a licencia municipal según lo establecido en el art. 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACION

- La realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial se llevarán a cabo mediante un **único** proyecto de Urbanización que contemple todo el ámbito del Sector S-6.

- El contenido, limitaciones, elaboración y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las prescripciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento en los art.98 y 99 de la L.O.U.A, y especialmente lo establecido en la **Ordenación Municipal de Urbanización**.

- La ejecución de las obras de urbanización será financiada por los propietarios del suelo adscritos al Sector S-6 en proporción a sus derechos de aprovechamiento que se determinen en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4.3. NORMAS DE EDIFICACION

4.3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON VIAS PUBLICAS

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones con respecto a la parcela edificable, las dimensiones oficiales y las vías y espacios públicos.

Se estará a lo dispuesto en los planos de ordenación del presente Plan Parcial así como a lo establecido en el **capítulo 3 “Condiciones de Posición del edificio en la Parcela” de la Ordenanza Municipal de Edificación** de Alcalá la Real aprobada con fecha 14 de Septiembre de 2004.

4.3.2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Se estará a lo dispuesto en la **Ordenanza Municipal de Edificación de Alcalá la Real**, a excepción de lo que entre en confrontación de esta con las “Normas particulares de cada zona” de este Plan Parcial establecidas de forma específica para la zonificación ordenada en este Plan Parcial.

4.3.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ORDENANZA “UNIFAMILIAR AISLADA” “R 1”

Ámbito y Tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de “Zonificación y Usos” con la denominación “**Vivienda Unifamiliar Aislada**”.clave “R 1”
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o unifamiliar pareada.

Condiciones de Uso y tipología

- **Uso Global:** Residencial
- **Uso pormenorizado:** Vivienda
- **Tipología:** Vivienda Unifamiliar Aislada ó Pareada.

Usos Compatibles

Son usos compatibles en todos los grados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.**
- b) Terciario:**
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y servicios:** Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones de la Parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - **Doce (12) metros.**

- b) Superficie mínima de parcela:
 - **Quinientos (500) metros cuadrados.**

- c) La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Posición de la Edificación

- La posición de la edificación en caso de “ vivienda Aislada” es **libre dentro de la parcela**, siempre y cuando se cumpla un retranqueo mínimo de la edificación (sobre rasante y bajo rasante) de **Tres (3) metros con todos sus costados y/o linderos**. En caso de desarrollarse la topología de “ vivienda pareada”, la edificación deberá adosarse a un **único** costado lateral, manteniendo con el resto de los costados y/o linderos un retranqueo mínimo de **Tres (3) metros**. En este caso deberá garantizarse el compromiso de pareamiento con la parcela colindante mediante **acuerdo notarial que obligue a ambas partes** a adosarse a dicho costado una longitud común para ambos, que garantice la no aparición de medianerías ciegas con una longitud superior a tres metros entre ambas edificaciones futuras.

Ocupación de la Parcela

1. No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior al siguiente tanto por ciento de la superficie de parcela edificable:
 - **Cincuenta por ciento (50 %)**

2. Se admite la ocupación bajo rasante del **cincuenta por ciento (50 %)** de la superficie de la parcela:

Cota de Referencia

Dado que la tipología permitida es la aislada o pareada, que la topografía de las parcelas es generalmente de pendiente pronunciada y a veces no uniforme, y que la ordenación del Plan Parcial establece una disposición libre de la edificación dentro de la parcela siempre y cuando se respeten las condiciones de retranqueo mínimas establecidas en esta ordenanza particular, las **cota de referencia** para la medición de las alturas de la edificación se establecerá a partir de la **Rasante Teórica del Terreno** .

Rasante Teórica del Terreno

La Rasante Teórica del Terreno en cada parcela, estará definida por la línea teórica que une los puntos medios de los linderos frontal y trasero de cada parcela (**ver esquema A**).

La **rasante teórica del terreno** en cada parcela quedará definida por el correspondiente plano topográfico que obligatoriamente formará parte de proyecto básico de la edificación.

Altura de la Edificación

En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos **(2) plantas**, incluida la planta baja. **La altura máxima de cornisa** (desde la rasante teórica del terreno hasta cara inferior de forjado de techo de última planta) **se establece en 7,50 metros(ver esquema A)**.

Por otro lado y siguiendo lo establecido en el P.G.O.U. de Alcalá la Real, tendrá la consideración de Planta Primera aquella cuyo “pavimento” si sitúe a 1,50 metros o más con relación a la Rasante Teórica del Terreno. Así definida, la planta desarrollada inmediatamente debajo de la primera se definirá como Planta Baja de la edificación en ese punto. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada las plantas baja y primera, habrán de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo al mismo tiempo sobrepasar el conjunto de la edificación **la altura y envolvente máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal** de la edificación, con la excepcionalidad de “las construcciones e instalaciones por encima de la envolvente máxima” que aquí se regulan. (**ver esquema A**).

Envolvente Máxima.

La **envolvente máxima** es el volumen definido por parámetros geométricos que a continuación se detallan gráficamente, (**ver esquema A**), dentro del cual debe contenerse **la totalidad del volumen** de la edificación proyectada sobre rasante.

Todos los puntos proyectados del edificio (forjados ,petos ,cubiertas...) y definidos en la sección/es longitudinal/es de la edificación (de frente delantero a frente trasero), deberán quedar incluidos dentro de la **envolvente máxima** definida a partir de la altura reguladora de **h= 7,50 metros** ,con excepción de las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima, (**ver esquema A**).

Construcciones e Instalaciones por Encima de la Envolvente Máxima.

Por encima de la envolvente máxima sólo se permitirán:
Los remates de las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de doscientos (200) centímetros de altura de la envolvente máxima estarán retranqueadas un mínimo de quinientos centímetros (500) respecto de los planos de fachada delantero y posterior y su dimensión en planta en caso de cuerpo cerrado no será superior a veinte metros cuadrados (20m²), y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio.

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable se establece en **0,5493m²t / m²**.

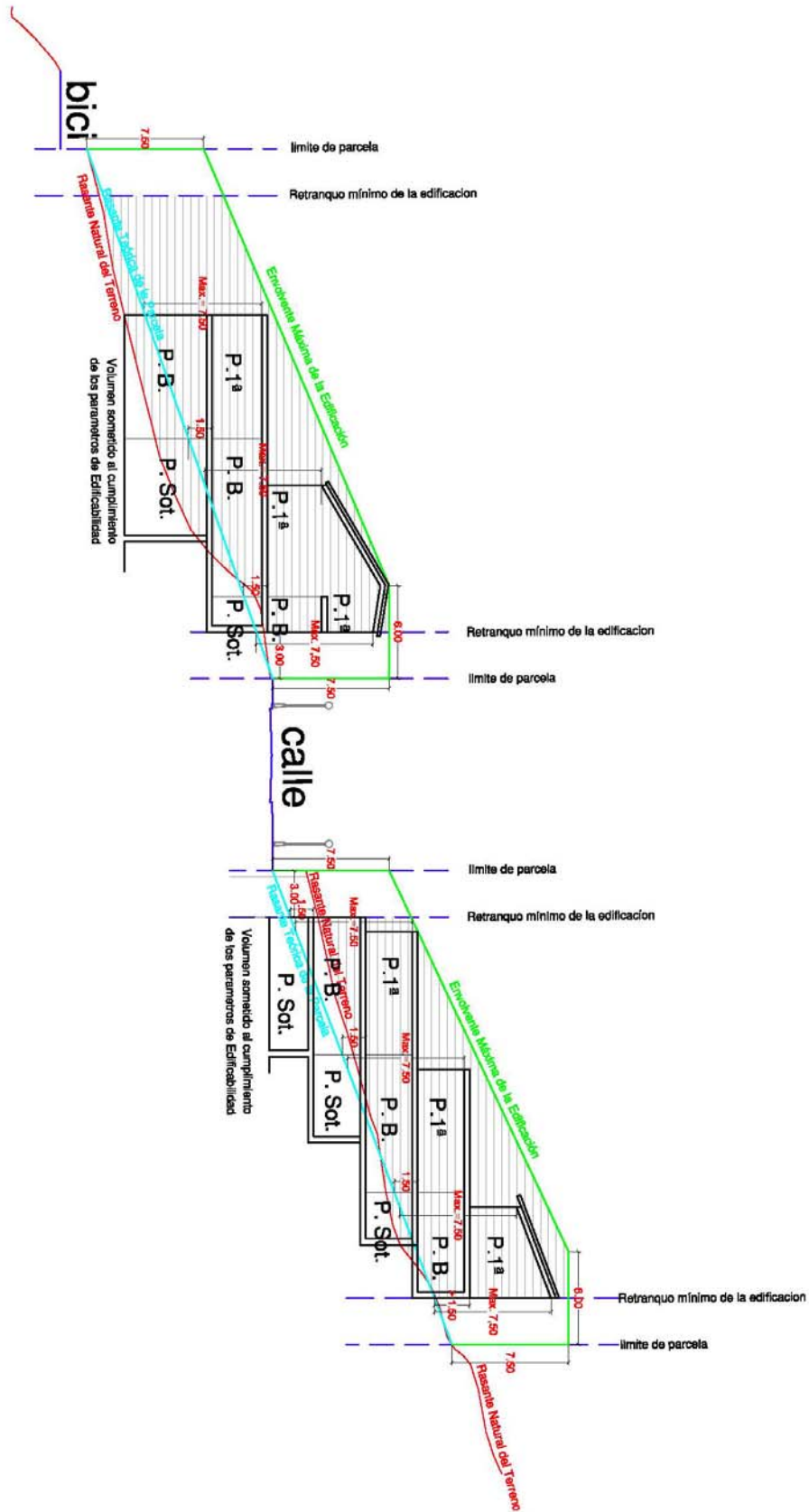
En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan y que tengan la consideración de planta baja y/o planta primera (con los criterios de definición establecidos en el apartado "Altura de la Edificación"), computaran a los efectos de edificabilidad. Los volúmenes edificados bajo la/s planta/s baja/s (semisótanos y/o sótanos), no computaran a los efectos de la edificabilidad máxima establecida. (**ver esquema A**)

Plazas de Aparcamiento

Con carácter obligatorio deberá disponerse como mínimo **una plaza** de aparcamiento con superficie útil mínima de 2,20 mts x 4,50 mts **por cada unidad de vivienda** existente cualquiera que sea la dimensión con la que esta cuente.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda, con cualquiera de sus posibles disposiciones: sobre rasante o bajo rasante, dentro de la edificación o fuera de ella (exterior).

ESQUEMA A:



4.3.3.2 ORDENANZA “TERCIARIO” “TE”

AMBITO Y TIPOLOGIA

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de “Zonificación y Usos” con la denominación “**TERCIARIO** ”.clave “**TE**”
2. Su tipología responde a la edificación **AISLADA o ADOSADA**

CONDICIONES DE USO

- Uso Global: TERCARIO
- Uso pormenorizado: HOSPEDAJE
COMERCIO
OFICINAS
SALAS DE REUNION

Usos compatibles

Son usos compatibles los de Equipamiento y Servicios (según PGOU).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones de la Parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

Longitud mínima del lindero frontal:

- **Doce (12) metros.**

Superficie mínima de parcela:

- **Trescientos (300) metros cuadrados.**

Posición de la Edificación

La posición de la edificación dentro de la parcela es libre, condicionada al cumplimiento de alineación obligatoria de la edificación a su frente a Avda. de Europa y al retranqueo mínimo establecido de **Tres metros (3)** al viario interior de nueva apertura. Alineación y retranqueo detallados igualmente en la documentación gráfica de el presente Plan Parcial.

Ocupación Máxima de la Parcela

Sobre Rasante:

- **Cien por cien (100 %)** Cumpliendo las condiciones de retranqueo impuestas en el plano de alineaciones.

Bajo Rasante:

- **Cien por cien (100 %)** Cumpliendo las condiciones de retranqueo impuestas en el plano de alineaciones.

Cota de Referencia

Dado que la topografía de las parcelas es generalmente de pendiente pronunciada y a veces no uniforme, y que la ordenación del Plan Parcial establece una disposición libre de la edificación dentro de la parcela siempre y cuando se respeten las condiciones de alineación obligatoria a Avda. de Europa y retranqueo mínimo establecidas a calle de nueva apertura, las **cota de referencia** para la medición de las alturas de la edificación se establecerá a partir de la **Rasante Teórica del Terreno**.

Rasante Teórica del Terreno

La **Rasante Teórica del Terreno** en cada parcela, estará definida por la línea teórica que une los puntos medios de los linderos frontal y trasero de cada parcela (**ver esquema B**).

La **Rasante Teórica del Terreno** en cada parcela quedará definida por el correspondiente plano topográfico que obligatoriamente formará parte de proyecto básico de la edificación.

Altura de la Edificación

En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos **(2) plantas**, incluida la planta baja. La **altura máxima de cornisa** (desde la rasante teórica del terreno hasta cara inferior de forjado de techo de última planta) **se establece en 8,50 metros**(**ver esquema B**).

Por otro lado y siguiendo lo establecido en el P.G.O.U. de Alcalá la Real, tendrá la consideración de Planta Primera aquella cuyo “pavimento” si sitúe a 1,50 metros o más con relación a la Rasante Teórica del Terreno. Así definida, la planta desarrollada inmediatamente debajo de la primera se definirá como Planta Baja de la edificación en ese punto. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada las plantas baja y primera, habrán de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo al mismo tiempo sobrepasar el conjunto de la edificación **la altura y**

Expte:

101/06 SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

envolvente máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal de la edificación, con la excepcionalidad de “las construcciones e instalaciones por encima de la envolvente máxima” que aquí se regulan. (**ver esquema B**).

En caso de edificación y/o parcela en esquina (Avda. de Europa y calle de nueva Apertura) se estará a lo establecido en los artículo 36 de la Ordenanza Municipal de Edificación de Alcalá la Real.

Envolvente Máxima.

La envolvente máxima es el volumen definido por parámetros geométricos que a continuación se detallan gráficamente, (ver esquema B), dentro del cual debe contenerse **la totalidad del volumen** de la edificación proyectada sobre rasante.

Todos los puntos proyectados del edificio (forjados ,petos ,cubiertas...) y definidos en la sección/es longitudinal/es de la edificación (de frente delantero o frente trasero), deberán quedar incluidos dentro de la **Envolvente Máxima** definida gráficamente (**ver esquema B**), con excepción de las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Construcciones e Instalaciones por Encima de la Envolvente Máxima.

Por encima de la envolvente máxima sólo se permitirán:

Los remates de las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de doscientos (200) centímetros de altura de la envolvente máxima estarán retranqueadas un mínimo de quinientos centímetros (500) respecto de los planos de fachada delantero y posterior y su dimensión en planta en caso de cuerpo cerrado no será superior a veinte metros cuadrados (20m²), y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio.

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en **1,1352 m²t / m²**.

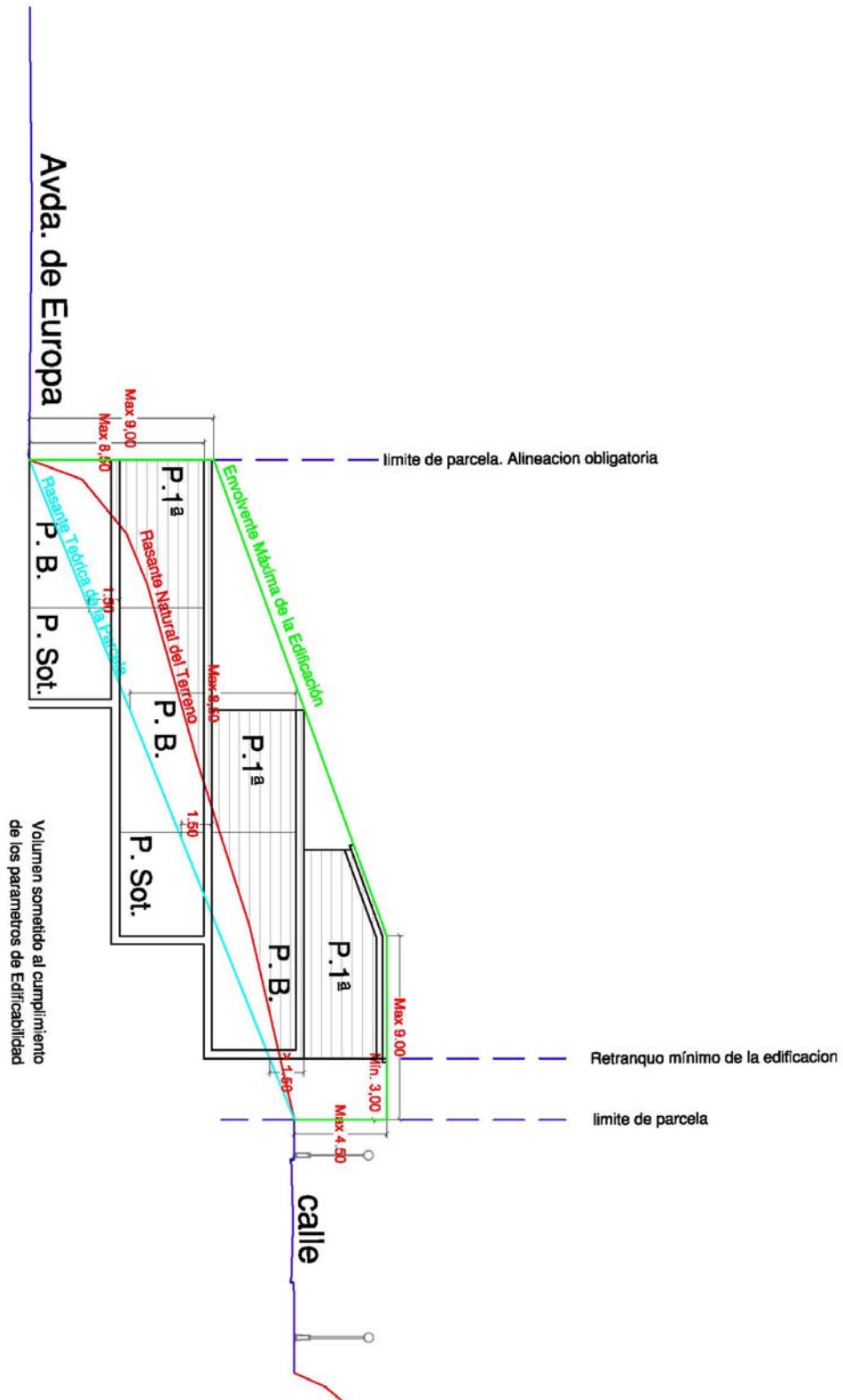
En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan y que tengan la consideración de planta baja y/o planta primera (con los criterios de definición establecidos en el apartado “Altura de la Edificación”), computaran a los efectos de edificabilidad. Los volúmenes edificados bajo la/s planta/s baja/s (semisótanos y/o sótanos), no computaran a los efectos de la edificabilidad máxima establecida. (**ver esquema B**)

Plazas de Aparcamiento

Con carácter obligatorio deberá disponerse como mínimo **dos plazas** de aparcamiento con superficie útil mínima de 2,20 mts x 4,50 mts por **cada 100 metros cuadrados de techo de uso terciario** a desarrollar en la parcela.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela, con cualquiera de sus posibles disposiciones: sobre rasante o bajo rasante, dentro de la edificación o fuera de ella (exterior).

ESQUEMA B:



4.3.3.4. ORDENANZA “EQUIPAMIENTOS” “ESP”

Su ordenación estará regulada por lo establecido en las presentes Condiciones Particulares y para lo no recogido en las mismas, se estará a lo dispuesto en la “**Ordenanza nº 7 Equipamiento y Servicios**” recogida en las “Normas Urbanísticas” de P.G.O.U de Alcalá la Real, así como a lo establecido en el “CAPITULO 5 USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS” de la Ordenanza Municipal de Edificación de Alcalá la Real.

Posición de la Edificación

La posición de la edificación dentro de la parcela es libre, condicionada al cumplimiento de los retranqueos mínimos establecidos de **Tres metros (3)** tanto a los viarios existentes y de nueva apertura, como a la parcela colindante de uso Residencial. Dichos retranqueos se hallan detallados igualmente en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Ocupación Máxima de la Parcela

Sobre Rasante:

- **Cien por cien (100 %)** Cumpliendo las condiciones de retranqueo impuestas en el plano de alineaciones.

Bajo Rasante:

- **Cien por cien (100 %)** Cumpliendo las condiciones de retranqueo impuestas en el plano de alineaciones.

Cota de Referencia

Dado que la topografía es de pendiente pronunciada y no uniforme, y que la ordenación del Plan Parcial establece una disposición libre de la edificación dentro de la parcela siempre y cuando se respeten las condiciones retranqueo mínimo establecidas, las **cota de referencia** para la medición de las alturas de la edificación se establecerá a partir de la **Rasante Teórica del Terreno**.

Rasante Teórica del Terreno

La **Rasante Teórica del Terreno** de la parcela, estará definida por la línea teórica que une los puntos medios de los linderos frontal y trasero de cada parcela (**ver esquema C**).

La **Rasante Teórica del Terreno** de la parcela quedará definida por el correspondiente plano topográfico que obligatoriamente formará parte de proyecto básico de la edificación.

Expte:

101/06 SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

Altura de la Edificación

En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos **(2) plantas**, incluida la planta baja. **La altura máxima de cornisa** (desde la rasante teórica del terreno hasta cara inferior de forjado de techo de última planta) **se establece en 8,50 metros (ver esquema C)**.

Por otro lado y siguiendo lo establecido en el P.G.O.U. de Alcalá la Real, tendrá la consideración de Planta Primera aquella cuyo “pavimento” si sitúe a 1,50 metros o más con relación a la Rasante Teórica del Terreno. Así definida, la planta desarrollada inmediatamente debajo de la primera se definirá como Planta Baja de la edificación en ese punto. En consecuencia, dado que el terreno presenta una pendiente acusada, la/s planta/s baja y primera/s, habrán de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo al mismo tiempo sobrepasar el conjunto de la edificación **la altura y envolvente máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal** de la edificación, con la excepcionalidad de “las construcciones e instalaciones por encima de la envolvente máxima” que aquí se regulan. **(ver esquema C)**.

Envolvente Máxima.

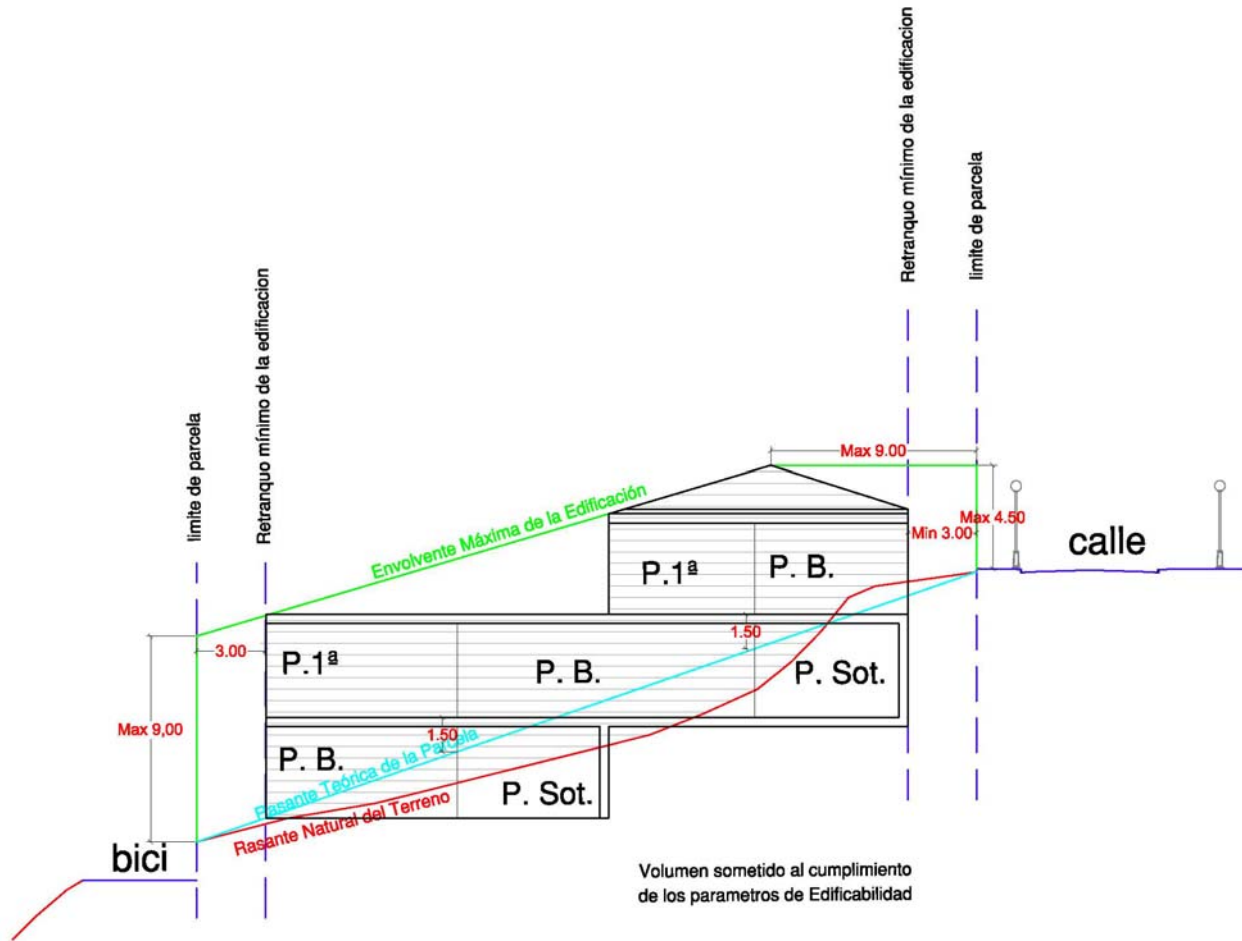
La envolvente máxima es el volumen definido por parámetros geométricos que a continuación se detallan gráficamente, **(ver esquema C)**, dentro del cual debe contenerse **la totalidad del volumen** de la edificación proyectada sobre rasante.

Todos los puntos proyectados del edificio (forjados ,petos ,cubiertas...) y definidos en la sección/es longitudinal/es de la edificación (de frente delantero a frente trasero), deberán quedar incluidos dentro de la **envolvente máxima** definida gráficamente **(ver esquema C)**, con excepción de las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Construcciones e Instalaciones por Encima de la Envolvente Máxima.

Por encima de la envolvente máxima sólo se permitirán:
Los remates de las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de doscientos (200) centímetros de altura de la envolvente máxima estarán retranqueadas un mínimo de quinientos centímetros (500) respecto de los planos de fachada delantero y posterior y su dimensión en planta en caso de cuerpo cerrado no será superior a veinte metros cuadrados (20m²), y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio.

ESQUEMA C:



4.3.3.5. ORDENANZA “PARQUES Y JARDINES” “Z 1” Y “Z 2”

Se estará a lo dispuesto en la “**Ordenanza nº 8 PARQUES Y JARDINES**” recogida en las “Normas Urbanísticas” de P.G.O.U de Alcalá la Real.

5. PLAN DE ETAPAS

5. PLAN DE ETAPAS

INDICE

5.1. INTRODUCCIÓN

5. 2. DIVISIÓN DE ETAPAS.

5.2.1. PREVISIONES PARA CADA ETAPA.

5. 3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN APLICABLES A CADA POLIGONO.

5.1. INTRODUCCIÓN

En relación con lo especificado en el artículo 13.3e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, ha de incluirse como elemento en el presente Plan Parcial, el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

Por otro lado, se contienen en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones que se han de incluir en el Plan de Etapas, completado con lo que prescribe el artículo 62 del mismo Reglamento. En cada etapa, se ha de prever:

- 1) La duración (referida al inicio de los plazos)
- 2) Obras de urbanización que correspondan a cada etapa.
- 3) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- 4) La determinación de los niveles de servicios de Agua, Saneamiento y Energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanizan sucesivamente.

De otra parte, si hay diferenciación en polígonos, se debe definir el orden de prioridad en el desarrollo de los mismos, señalando el sistema de actuación a aplicar en cada uno.

En los supuestos en que fuera necesario el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación que se adaptará a la urbanización y dotaciones que se vayan obteniendo.

Además, en el artículo 62.3. del Reglamento de Planeamiento, establece que el Plan de Etapas debe atender a que la previsión de creación y utilización del suelo urbanizado para la edificación, vaya acompañado de las correspondientes dotaciones.

De esta manera, una vez conocidas las determinaciones legales que afectan al documento del Plan de Etapas, se define cada una de ellas en los siguientes puntos que a continuación se expresan.

5.2. DIVISIÓN DE ETAPAS.

Atendiendo a la homogeneidad, morfología y continuidad del Sector, y teniendo en cuenta el hecho de la ordenación física de las manzanas de edificación resultantes, es lógico plantear una **UNICA ETAPA** de desarrollo del Sector S-6.

No se prevé urbanización de Sistemas Generales adscritos en el presente Plan Parcial según establece el P.G.O.U de Alcalá la Real.

En esta **única etapa** no se señala más orden de prioridad que el propio de las obras de Urbanización, con atención especial para el Equipamiento y demás Espacios Públicos en la ejecución material de la urbanización.

La conexión de las nuevas infraestructuras de este nuevo sector con las redes municipales de servicios existentes, se hará dentro de la necesaria coordinación con los servicios correspondientes y de los procedimientos del Sistema de Compensación.

5.2.1. PREVISIONES PARA CADA ETAPA

ETAPA UNICA

a) Plazos y Duración:

- Presentación del Plan Parcial: **Julio 2008.**
- Aprobación Definitiva del PLAN PARCIAL: **Enero 2009**
- Presentación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación: **dos meses** desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Compensación: **1 mes** desde la Constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación de Proyecto de Urbanización: **3 meses** (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Aprobación Proyecto de Urbanización: **3 meses.**
- Inicio de Presentación de Proyectos de Edificación: **6 meses** (máximo) desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las Obras de Urbanización: **3 meses** desde la aprobación del proyecto de Urbanización.
- Ejecución de las Obras de Urbanización: **12 meses** desde el inicio de los mismos.
- Ejecución de la Edificación: **8 años** desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
No obstante, la evolución en la construcción de la edificación dependerá sustancialmente de la demanda existente en el mercado de esta tipología de vivienda unifamiliar aislada/pareada ordenada en el presente Plan Parcial.

Las obras de edificación podrán desarrollarse de manera simultánea a las obras de urbanización según se establece en la vigente legislación urbanística (Art.54.3 L.O.U.A Ley 7/2002)

- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, **un año** después de la finalización de las Obras de Urbanización.

b) Durante la **ETAPA UNICA** se ejecutarán todas las obras de urbanización del Sector correspondiente a los servicios urbanísticos que a modo de esquema se establece en el presente Plan Parcial y cuyo diseño y cálculo específico se determinará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

c) La puesta en servicio de las reservas de suelo destinadas a equipamiento en el presente Plan Parcial se realizará con posterioridad a la terminación de las obras de urbanización y tras la recepción provisional de las mismas por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real.

d) Los niveles de servicio de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Energía Eléctrica necesarios para la ocupación de la vivienda y demás usos proyectados, estará en función de la demanda de los mismo exigida en función del número de usuarios previsto, y del cálculo de la dotación necesaria en función de los diferentes Reglamentos Vigentes.

5.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN APLICABLES A CADA POLIGONO

Dadas las circunstancias de homogeneidad, continuidad y lo reducido de la superficie ordenada en el presente Plan Parcial del Sector S-6, **no se proyecta en el mismo la división del Sector en Polígonos de Actuación**, considerándose **UNICO** polígono de Actuación a los efectos de su gestión y desarrollo.

El Sistema de Actuación establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado S-6 “Ciudad de la Luna” es el de **COMPENSACIÓN**, mediante el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización.

Se estará igualmente a lo dispuesto en los Art.129 al 142 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A Ley 7/2002)
Los trabajos de urbanización se desarrollan de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que en su momento apruebe el Excmo. Ayuntamiento, pudiendo ejecutarse con posterioridad a la licencia de edificación de los distintos solares.

6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

INDICE

- 1. Objeto y extensión del estudio.**
- 2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios**
 - 2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación**
 - 2.2. Valoración de los costos de Ejecución del Plan de Etapas.**
 - 2.2.1. Evaluación del costo de Urbanización**
 - 2.2.2. Coste de Redacción del Plan Parcial**
 - 2.2.3. Coste de Redacción y Dirección de Proyectos de Urbanización.**
 - 2.2.4. Gastos de Gestión del Sistema de Actuación.**
 - 2.2.5. Indemnizaciones.**
 - 2.2.6. Urbanización de Sistemas Generales o Cargas Complementarias según P.G.O.U.**
 - 2.2.7. Otros Gastos.**
 - 2.3. Resumen total de costos.**
- 3. Medios Económicos. Financiación.**
- 4. Garantía del Cumplimiento de los Compromisos.**

1. OBJETO Y EXTENSIÓN DEL ESTUDIO

El Estudio Económico que se realiza a continuación tiene por objeto evaluar la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización para el acondicionamiento urbanístico del Sector, haciendo hipótesis realistas en base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

El presente Estudio deberá hacerse extensible a todos los “conceptos” considerados como “Gastos de Urbanización” según queda recogido en el Art.113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Ley 7/2002).

2. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación.

Ya que no se conoce exactamente la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará la urbanización, todos los cálculos se refieren al actual estado de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Los módulos utilizados, por tanto, son los precios aproximados de metros cuadrados lineales, o cúbicos, de mercado aplicados para la ejecución de obras de urbanización de características similares y en el municipio de Alcalá la Real. Son, por tanto, valores reales que solo la variación de mercado, y, por supuesto, la competencia en contratas, podrán aumentar o disminuir.

La valoración estimada de dichas obras de urbanización se hace igualmente atendiendo a los parámetros de diseño y calidad establecidos por la vigente **Ordenanza Municipal de Urbanización de Alcalá la Real.**

2.2. VALORACIÓN DE LOS COSTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ETAPAS

Según ha quedado establecido en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial se establece una ETAPA UNICA para la realización de las obras de Urbanización.

2.2.1. Evaluación del Costo de Urbanización

Según los conceptos establecidos en el Art.55 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio), y Art.113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 17 de Diciembre)

Expte:

101/06 SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

Movimiento de tierras

M² de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajado en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso relleno y compactación de superficie resultante, y carga sobre camión de material sobrante y transporte a vertedero.

A 19,83 €/m² (3.300 pts/m²)

Pavimentación y Firmes

M² de pavimentación de viales y áreas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada en., acabado con aglomerado, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa, con remate perimetral de bordillo granítico ataluzado y rigola de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Todo ello realizado según indicaciones de la Ordenanza Municipal de Urbanización de Alcalá la Real.

A 21,34 €/m² (3.550 pts/m²)

Señalización

Unidad de señalización vertical y horizontal en red viaria, mediante señales y discos de circulación, la primera y a base de pintura reflectante homologada, la segunda. Todo ello realizado según la Ordenanza Municipal de Urbanización de Alcalá la Real.

A 1.803,04 €/m² (300.000 pts/m²)

Ajardinamiento y Tratamiento de Espacios Libres

M2 de ajardinamiento de zonas verdes, según características a definir en Proyecto de Urbanización, con limpieza y preparación de terreno, aporte de tierra vegetal, abonado y plantación de especies, todo ello realizado según la Ordenanza Municipal de Urbanización de Alcalá la Real.

A 3,19 €/m² (530 pts/m²)

Telefonía y Telecomunicaciones

MI. de conducción para telefonía, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior tableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de las compañías suministradoras. Todo ello realizado según la Ordenanza Municipal de Urbanización de Alcalá la Real.

A 15,03 €/ml (2.500 pts/ml)

Abastecimiento, riego e hidrantes

MI de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil., incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización de Alcalá la Real.

A 36,06 €/ml (6.000 pts/ml)

Red de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales

MI. de red general de saneamiento con tubería de P.V.C. y de hormigón prefabricado diámetro mínimo 300 (200 milímetros para usos complementarios), p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja, colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de Poblaciones y Ordenanza Municipal de Urbanización, incluso p p de canalización de acequias existentes.

A 63,11 €/ml (10.500 pts/ml.)

Red de Suministro, Transformación, Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Exterior

MI. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior tableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidas y centros de transformación (obra civil, maquinaria, y acometida A.T.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la normativa aplicable y la Ordenanza Municipal de Urbanización y empresa suministradora. (Se incluye p.p. de centros de transformación y cambio de infraestructuras existentes en caso de que fuese necesario).

A 60,10 €/ml (10.000 pts/ml.).

Instalación de Distribución de Gas

MI. de red de suministro y distribución de gas, incluido zanjas, conducciones y cruces, válvulas y Acometidas, todo ello según Ordenanza Municipal de Urbanización.

A 27,00 €/ml (4.492 pts/ml)

Demoliciones edificaciones existentes

No se contempla demolición alguna de edificación necesaria para la ejecución de la urbanización

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION SECTOR S- 6

Movimiento de tierras
 Pavimentación y Firmes
 Señalización
 Ajardinamiento y Tratamiento de Espacios Libres
 Telefonía y Telecomunicaciones
 Abastecimiento, Riego e Hidrantes
 Red de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales
 Red de Suministros, Transformación, Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Exterior
 Instalación de Distribución de Gas
 Expropiaciones y/o indemnizaciones

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL ESTIMADO....753.134 €

Asciende el presupuesto estimado de Ejecución Material a la cantidad de **Setecientos cincuenta y tres mil ciento treinta y cuatro €uros** .

RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES según PGOU.

- S.G. Electricidad (Nueva Subestación)
- S.G: Abastecimiento: Arteria F
- S.G. Saneamiento: Ampliación de la EDAR.
- S.G. Saneamiento: Emisario Fuente Granada- EDAR.

TOTAL URB. SISTEMAS GENERALES ESTIMADO.....85.000,00 €
 (actualización estimada a abril 2009)

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN Y SISTEMAS GENERALES:..838.134,00 €+ IVA

2.2.2. Coste de Redacción del Plan Parcial

Los honorarios técnicos de Redacción del Plan Parcial, según la naturaleza del trabajo y las características y naturaleza del sector, ascienden a la cantidad de **22.479,00 € + I.V.A** (Veintidos mil cuatrocientos setenta y nueve €uros más I.V.A. o impuesto equivalente).

2.2.3. Coste de Redacción y Dirección del Proyecto de Urbanización

Los honorarios Técnicos de Redacción y Dirección de Proyecto de Urbanización, en este caso, se han calculado en base a presupuesto de ejecución material y características del sector y de acuerdo con la propiedad ascienden a la cantidad de **49.770 € + I.V.A.** (Cuarenta y nueve mil setecientos setenta €uros más I.V.A. o impuesto equivalente).

2.2.4. Coste de Gestión del Sistema de Actuación

5 % P.E.M. **50.000 € + I.V.A** (Cincuenta mil €uros)

2.2.5. Indemnizaciones

0,00 € + I.V.A

2.2.6. Otros Gastos.

0,00 € + I.V.A

2.3. RESUMEN TOTAL DE COSTOS:

Presupuesto de Ejecución Material de Urbanización...	753.134,00 €
Redacción Plan Parcial	22.479,00 €
Proyecto y Dirección de Urbanización.....	49.770 €
Gestión de Sistemas de Compensación.....	50.000 €
Indemnizaciones	0,00 €
Cargas Complementarias (Sistemas Gens.....	85.000,00 €
Otros Gastos.....	0,00 €

TOTAL..... 960. 383,00€

(NOVECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES €UROS)

Nota: En esta estimación de costos no están incluidas tasas, licencias o impuestos municipales y se verá actualizada con el I.P.C. desde la fecha del presente documento hasta la fecha del devengo en caso de honorarios.

3. MEDIOS ECONÓMICOS. FINANCIACION.

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corren a cargo de los propietarios del suelo adscritos al sector tanto dentro como fuera del mismo (excesos de aprovechamiento)

La iniciativa en la gestión del **S-6 “Ciudad de la Luna”** por el sistema de Compensación, corre a cargo de la práctica totalidad de los propietarios, 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 no prevé en este Plan Parcial la ejecución de obras e infraestructuras propiedad de otros Organismos o Entidades ajenas a la propiedad, no obstante en su caso éstas serían ejecutadas por aquellos a través de los cauces que el Excmo. Ayuntamiento disponga. Aquéllos que correspondan a la Empresa Promotora, quedarán previstos en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por el citado propietario.

Las obras valoradas y soportadas económicamente por la propiedad del Sector S-6 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 Plan Parcial y futuro Proyecto de Urbanización y por lo tanto no se contempla en el presente Estudio Económico Financiero.

Los promotores del presenta Plan Parcial manifiestan que disponen de fondos propios suficientes para llevar a buen termino la gestión y urbanización del presente Plan Parcial del sector S-6 del P.G.O.U. de Alcalá la Real.

4. GARANTIA 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 Plan Parcial.

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

960.383 € x 6 % = **57.622,98 €**

(Cincuenta y siete mil seiscientos veintidos €uros con noventa y ocho céntimos)

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

Alcalá la Real Julio de 2008

Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán
Arquitecto

PLAN PARCIAL S-6 “Ciudad de la Luna”

JULIO 2008