

C A U C H I L

A

U

C

H

I

L



PLAN PARCIAL SECTOR S-2. ALCALA LA REAL. JAEN.

PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE PROPIETARIOS SECTOR S-2

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA - MAYO 2008

SC & ASOCIADOS
ESTUDIO

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

JUAN CARLOS SÁNCHEZ-CAÑETE LIÑÁN

ARQUITECTO

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.

Anexo III: Escrito de Presentación ante la Delegación Provincial de Cultura de la Prospección Arqueológica Superficial del Sector S- 2 "Cauchil" según P.G.O.U de Alcalá la Real.

2. Planos de Información.

- I.1. Encuadre Territorial, Ortofoto y Foto.
- I.2. Topográfico Estado Actual.
- I.3. Infraestructuras Existentes.
- I.4. Situación y Calificación en Planeamiento.
- I.5. Catastral y de Propiedad.

Expte:

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

3. Planos de Ordenación.

01. Zonificación y Usos.
02. Propuesta de Parcelario.
03. Replanteo de Red Viaria.
04. Perfiles de Red Viaria 1/2.
05. Perfiles de Red Viaria 2/2.
06. Alineaciones y Alturas.
07. Esquema de Red de Alumbrado.
08. Esquema de Media Tensión.
09. Esquema de Baja Tensión.
10. Esquema de Telecomunicación.
11. Esquema de Red de Abastecimiento.
12. Esquema de Red de Saneamiento.
13. Esquema Gas Ciudad.

4. Ordenanzas Regulatoras.

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.

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

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

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

El presente documento de **PLAN PARCIAL del Sector 2 "CAUCHIL"** 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-2 "Cauchil"**, 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 45.149 m² y según medición definitiva de 45.153,30 m².

1.2.2. Características Naturales del Territorio

Morfológicamente se trata de un polígono irregular continuo delimitado en sus costados Este, Sur y Oeste por suelo urbano la mayor parte de él ya edificado.

El Lindero Norte de Trazado irregular coincidiendo con la parcelación catastral conforma 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-2 "Cauchil" supone pues un sector de "borde" del actual conjunto urbano de Alcalá la Real.

Topográficamente se desarrolla entre las cotas 874 y 900 sobre nivel del mar, conformando básicamente 2 laderas de pendientes pronunciadas (20 % -

Expte:

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

25 %) que convergen a una misma zona de vaguada orientada según el eje Noreste-Suroeste. De forma detallada se describe la topografía de sector en el plano al respecto de información incluido en el presente documento.

Geológicamente el Sector presenta características homogéneas en todo su ámbito perteneciente al periodo.....

En la zona norte del sector se localiza un nacimiento de agua cuyo caudal vierte por un antiguo lavadero.

Próximo a la vivienda y en el ámbito de su jardín y de su propiedad se localiza un pozo artificial cuya profundidad se haya sin determinar.

1.2.3. Usos, Edificaciones, e Infraestructuras Existentes.

Usos: El uso actual del suelo incluido en el ámbito del sector es el agrícola. En la zona de la ladera con plantaciones de cerezas y almendros y algún olivo diseminado.

La zona más llana de Vega se destina al cultivo de cereal hoy prácticamente abandonado.

Próximo a la vivienda y en el entorno del lavadero existe una zona forestal de gran interés por la envergadura y antigüedad de los árboles existentes; plátanos, castaños, higueras, así como diferentes especies de matorral, y trepadoras entre las que destacan las yedras, zarzas,... constituyendo todo ello un conjunto natural de relevante importancia medio ambiental.

Edificaciones: La principal edificaciones existente en el sector la constituye el conjunto residencial de "El Cauchil" que da nombre a la finca, compuesto por un núcleo residencial compacto de planta baja y primera con una superficie total construida de 530 m² además de otras construcciones destinadas a cuadras, garajes, almacenes y casetas de aperos e instalaciones anexas, todas ellas construidas en planta baja y con una superficie total construida de unos 255 m².

- La vivienda dispone igualmente de una piscina construida de muro de piedra con unas dimensiones 16 x 11 mts= 176 m², así como una alberca de riego de 3,5 mts de diámetro.
- El conjunto del lavadero está constituido por muros perimetrales de mampostería que alberga las pilas del lavadero y unas arquetas de registro desde donde se bombea el agua a la vivienda.

De menor entidad y dentro igualmente del sector se localiza un transformador eléctrico de planta cuadrada de 4 metros de lado aproximadamente y unos 6 mts de altura propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad y actualmente en funcionamiento.

Infraestructuras Existentes:

a) **Transformador eléctrico** de M.T. Nº 29504 (San Marcos) en construcción aislada y exenta junto a calle Virgen de la cabeza de 18,28 m² de superficie en planta.

Potencia:

Propiedad: Compañía Sevillana de Electricidad.

b) **Línea Área Eléctrica 1:** "Camino de Charilla - C.T."

Tipo: MT 20 Kw

Abastecimiento en Media Tensión del C.T.

Longitud en el sector: 250 mts

Nº Postes en el Sector: 3 uds (Metálico)

c) **Línea Área Eléctrica 2:** "C.T- Viviendas c./ Virgen de la Cabeza"

Tipo: Baja Tensión

Abastecimiento en Baja Tensión desde el C.T a viviendas existentes en C./ Virgen de la Cabeza.

Longitud en el sector: 44 mts

Nº Postes en el Sector: 1 uds (Metálico)

d) **Línea Área Eléctrica 3:** "c./ Virgen de la Cabeza – Casa Cauchil"

Tipo: Baja Tensión.

Denominación: Abastecimiento y contador a casa "Cauchil".

Longitud en el sector: 28 mts

Nº Postes en el Sector: 1 uds (Metálico)

e) **Línea Área Eléctrica 4:** "CT - Cruce c./ Virgen de la Cabeza"

Tipo: Media Tensión

Denominación: Conexión con Línea de Media Tensión "Los Llanos"

Longitud en el sector: 8 mts

Nº Postes en el Sector: 1 uds (Metálico)

f) **Conducción de Saneamiento:** En hormigón.

Denominación: Recorrida de fecales zona S. Marcos y Cauchil.

Longitud en el sector: 402 mts

Diámetro: 1.200

Nº Pozos en el Sector: 5 diámetro: 1.000

g) **Línea área Telefónica:**

Denominación: Acometida casa Cauchil.

Longitud en el Sector: 115 ml.

Nº de postes: 3 Hormigón.

1.2.4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO:

FINCA	PROPIETARIO	METROS	FINCA REGISTRAL
F 1	C. Sevillana de Electricidad	18,28 m ²	Sin inscribir
F 2	D. Manolo García Cobo	105,00 m ²	30.333
F 3	D. Buenaventura Anguiano Armenteros	135,00 m ²	36.151
F 4	Viviendas y Locales del Sur S.L 50 % Mediterránea de Habitat y Gestión 50 %	11.916,55 m ²	19.937 y 19.938
F 5	Fuente Somera S.A 50 % Promociones y Decoraciones Uno S.L 50 %	32.858,47 m ²	5.421 y 1.752
F 6	D. Miguel Muñoz Jiménez	120,00 m ²	42.197
	TOTAL	45.153,30 m²	
TOTAL SUPERFICIE DE PROPIEDAD INCLUIDA EN EL SECTOR.....45.153,30 m²			

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-2, 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- 2" que se reproduce a continuación el P.G.O.U de Alcalá la Real redactada al efecto:

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA					S- 2
DENOMINACION "CAUCHIL"		CLASE DE SUELO			Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial		PLANO Nº			AR-2.1 y 2.3
SUPERFICIE (Hectáreas) TOTAL: 4,5149 SIN S.G: 4,5149					
INICIATIVA Privada		SISTEMA DE ACTUACION			Compensación
OBJETIVOS: <ul style="list-style-type: none"> - Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar, dando respuesta a las expectativas de crecimiento de la zona. - Mejorar el acceso a San Marcos por la calle Virgen de la Cabeza. - Mejorar las conexiones viarias de la zona del Pilar de las Tórtolas, ampliando la prolongación hacia el norte de la calle Antón Alcalá. - Aumentar la escasa dotación escolar que presenta la zona norte del núcleo. 					
USO GLOBAL: RESIDENCIAL		Nº MAXIMO DE VIVIENDAS			230
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CALCULO	10.920	0	18.900	0	29.820
MININA	10.920				
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					18.270
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES					2.553,9
OTRAS CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none"> - La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas. - Deberá construir el tramo 1 de la Artería A y el Colector -2 (desvío del existente) - 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: <ul style="list-style-type: none"> - S.G. Electricidad (nueva Subestación):.....33.892 € - S.G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR):.....53.100 € - S.G. Saneamiento (Emisario Fuente Granada- EDAR).....23.039 € <p>Estas cifras se actualizaran desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC.</p>					

Expte:

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

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.
- Los condicionantes impuestos al diseño por los viales que delimitan el sector, la prolongación de los viarios ya existentes (calle Antón Alcalá) y la conexión con otras igualmente existentes, zona del Pilar de las Tórtolas y calle Virgen de la Cabeza según determinaciones del P.G.O.U de Alcalá la Real.
- Complementar las dotaciones de equipamiento escolar existentes contiguas en su punto al perímetro del sector y distribuir de manera uniforme y funcional las zonas verdes y áreas de juego previstas.
- Atender en la medida de lo posible a las "recomendaciones" de diseño detalladas por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real en su escrito al respecto de fecha 28 de Noviembre de 2006.
- Los objetivos funcionales que garanticen la mejor viabilidad y eficacia de los usos propuestos: vivienda protegida (unifamiliar y colectiva) y vivienda libre (unifamiliar)
- La búsqueda de la mejor solución estética del conjunto atendiendo al uso propuesto, programando la ubicación y volumetría de las futuras edificaciones a fin de conseguir un desarrollo equilibrado y armónico del sector y en su conexión con la trama urbana existente.
- El respeto y la integración de los espacios existentes con interés ambiental, forestal o histórico, como son el cauce natural, las especies arboladas de gran porte, el manantial de agua y el lavadero existente.

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-2 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:

- *Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar, dando respuesta a las expectativas de crecimiento de la zona.*
 - *Mejorar el acceso a San Marcos por la calle Virgen de la Cabeza.*
 - *Mejorar las conexiones viarias de la zona del Pilar de las Tórtolas, ampliando la prolongación hacia el norte de la calle Antón Alcalá.*
 - *Aumentar la escasa dotación escolar que presenta la zona norte del núcleo“*
2. Dotar a Alcalá la Real de un nuevo Suelo Urbano Residencial en respuesta a la demanda que de este existe actualmente en el municipio, especialmente de vivienda protegida o libre en parcelas no de gran tamaño que permita el acceso a este mercado de las economías menos fuertes de la Comunidad.
 3. Mantener las señas de identidad propias del Sector pese a su desarrollo urbanístico, como son las zonas arboladas y de matorral próximas a la casa y las construcciones identificativas y tradicionales del sector: La casa cortijo del Cauchil, el lavadero y manantial.

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- 2**" impuestas ya en el propio P.G.O.U de Alcalá la Real, a fin de facilitar y agilizar la tramitación urbanística y desarrollo del Sector.

Así, se desechó desde el principio otras alternativas posibles que pasaban por la no ampliación de la C./ Virgen de la Cabeza, exigida en el P.G.O.U, ya que en su tramo inicial se halla totalmente consolidado, lo que hace imposible aquí su ampliación, creándose así un punto de cuello de botella que dificultará la circulación de vehículos en este punto.

Tampoco la densidad de edificación actualmente existente en la c./ Virgen de la Cabeza, ni las previsiones de crecimiento del P.G.O.U para los próximos años para esa zona de Alcalá la Real consideramos que hacían necesaria una ampliación como la propuesta por el PLAN para dicho vial, teniendo en cuenta su coste de ampliación, dado el muro de contención del talud de pendiente elevada que delimita gran parte del trazado de dicho vial en un costado de este.

Esta no ampliación del vial citado habría permitido disponer en dicho talud las zonas verdes previstas en el Sector, obteniéndose un parque lineal con gran interés visual para el conjunto del barrio.

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 equilibrado y funcional del viario interior y de las zonas de aparcamiento público previstas en función de la zonificación de usos establecida en el sector, de la densidad de tráfico proyectada, y de su conexión a no con la trama viaria del municipio. Se diferencian así viarios con sentido único de circulación, con tráfico restringido en zonas de vivienda unifamiliar con poca densidad, y viarios con doble sentido de circulación que articulan la circulación interior del sector y conectan o continúan la trama viaria de municipio incidente en dicho sector S-2.

- 5- Localización funcional y racional de los espacios de reserva destinados a equipamiento público, localizados contiguos al equipamiento escolar ya consolidado en borde del sector. Dicha parcela posee un amplio frente a viario público por dos de sus costados lo que permite su fácil y múltiple accesibilidad y/o su subdivisión funcional.
- 6- Respeto de las zonas y especies con interés ambiental y paisajístico existentes, localizando en ellas los espacios de dominio y uso público: jardines y áreas de juego y recreo. La localización de estas permite una distribución equilibrada en el ámbito del Sector, sin que la subdivisión excesiva de estos espacios de lugar a la pérdida de su funcionalidad propia por lo reducido de su tamaño. Así el gran espacio destinado a jardines localizado en la zona norte del Sector permite el disfrute del mismo al barrio contiguo de S. Marcos y c./ Virgen de la cabeza, pudiendo constituir el posible inicio en un futuro de un parque periurbano que tenga como base los "Tajos de Charilla" o el paraje de "Los llanos".
- 7- La situación de estos espacios públicos tanto de equipamiento como de zonas verdes en los costados opuestos e intercalados en el ámbito del sector ordenado, reducen la densidad edificatoria del conjunto, no obstante poco importante al desarrollarse fundamentalmente la tipología de vivienda unifamiliar.
- 8- La mayor densidad edificatoria proyectada de vivienda plurifamiliar de B+2 plantas se ubica intencionadamente de forma que se ocultan las actuales medianeras antiestéticas que por la diferencia de topografía producen las construcciones actualmente existentes en c. /Virgen de la cabeza.
- 9- La vivienda protegida proyectada y exigida por el P.G.O.U se integra espacialmente en todos los ámbitos del Sector sin constituir reductos marginales. Se proyecta así conjuntos de edificación destinados a vivienda protegida alternados espacialmente con el resto de la vivienda libre prevista.

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. CARACTERISTICAS DEL MOBILIARIO URBANO Y LOS SERVICIOS MINIMOS NECESARIOS PARA HACER CONFORTABLES LOS ESPACIOS PUBLICOS.

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: **PLAN PARCIAL SECTOR 2 “ CAUCHIL ”**

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
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
VADO PARA PASO PEATONES	— 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
	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	NP
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	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 complementarse 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

**ANEXO I
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
		NP
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	SI
	— 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	

ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

	NORMA	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	— Las zonas y elementos de urbanización de uso público situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I).	
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación.	
	— En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y la totalidad de sus áreas o recintos.	
	— En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y las áreas y dependencias de uso público.	
	— El acceso al menos a un aseo adaptado.	
ACCESO DISTINTAS PLANTAS	— Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública , situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante.	
* ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente ≤ 60 %
		Ancho ≥ 0,80 mts.
* VESTÍBULOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	
	— Ø 1,50 mts.	
* PASILLOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
	— Anchura libre ≥ 1,20 mts.	
* HUECOS DE PASO (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	
	— Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 mts.	
	— Anchura de salidas de emergencia ≥ 1,00 mts.	
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas ≥ 1,20 mts.	
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de Ø 1,50 mts.	
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura ≥ 0,60 y ≤ 1,20 mts.	
— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura > 0,60 mts. y ≤ 1,20 mts.		
— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.		
MOSTRADORES Y VENTANILLAS	— Los mostradores tendrán un tramo ≥ 0,80 mts. con altura ≥ 0,70 mts. y ≤ 0,80 mts.	
	— Las ventanillas de atención al público tendrán una altura ≤ 1,10 mts.	
TELÉFONOS	— Existe al menos uno con altura ≥ 0,90 mts. y ≤ 1,20 mts.	

**ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA**

	NORMA	PROYECTO	
* ESCALERAS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Directriz recta o ligeramente curva.		
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.		
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 29 cm. (En caso de escalones curvos se medirán a 40 cms. de su borde interior) Contrahuella ≤ 17 cm.	
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.		
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,20$ mts. De acceso $\geq 1,20$ mts.	
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.		
	— Tramos ≤ 16 peldaños.		
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.		
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.		
	RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
— Anchura $\geq 1,20$ mts.			
— Pavimento antideslizante.			
— Pendiente longitudinal		Tramos longitud < 3 mts. ≤ 12 %. Tramos longitud ≥ 3 mts. ≤ 8 %.	
— Pendiente transversal ≤ 2 %.			
— Si hay hueco la barandilla no será escalable.			
ESCALERAS MECÁNICAS	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.		
	— Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.		
	— Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños.		
	— Dispondrán de un ralentizador a la entrada y otro a la salida que las detengan suavemente durante 5 segundos, realizándose igual la recuperación.		
TAPICES RODANTES	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.		
	— Acuerdo con la horizontal en la entrada y salida $\geq 1,50$ mts.		
	— Los tapices inclinados cumplirán las condiciones específicas de las rampas, excepto la de la luz libre que podrá ser $\geq 1,00$ mts.		
1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.		
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.		
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.		
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.		
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.		
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.		

ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	NORMA	PROYECTO
MECANISMOS ELECTRÓNICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Espacio libre Ø 1,50 mts.	
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	
	— No es admisible la grifería de pomo redondo.	
	— Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts.	
	— Inodoro con espacio lateral libre de anchura $\geq 0,70$ mts. y dos barras abatibles de 0,50 mts. de longitud y 0,75 mts. de altura.	
1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Espacio libre de 1,50 mts. Ø.	
	— Asiento adosado a la pared de: _____ Longitud 0,70 mts. _____ Anchura 0,45 mts. _____ Fondo 0,40 mts. _____	
	— Altura repisas $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura perchas $\geq 1,20$ mts. y $\leq 1,40$ mts.	
	— Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura. (En vestuarios y duchas)	
	— Dimensiones mínimas del _____ Largo $\geq 1,80$ mts. _____ recinto destinado a ducha Ancho $\geq 1,20$ mts.	
	— Las puertas de acceso abrirán hacia afuera o serán de vaivén.	
ESPACIOS RESERVADOS (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Reservas señalizadas obligatorias: Hasta 5.000 personas _____ $\geq 2,00$ % _____ De 5.000 a 20.000 personas _____ $\geq 1,00$ % _____ Más de 20.000 personas _____ $\geq 0,50$ % _____	
	— Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas _____ - Se destinarán otras adecuadas a personas con déficit visuales y auditivos ubicadas donde se reduzcan estas dificultades _____ — Con asientos no dispuestos en graderío: - Se dispondrán espacios para los usuarios de sillas de ruedas junto al pasillo, teniendo los pasillos una anchura $\geq 1,20$ mts. _____	
APARCAMIENTOS	— Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción.	
	— Se ubicarán próximas a los accesos peatonales.	
	— Dimensiones 5,00 x 3,60 mts.	

**ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

	NORMA	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	— Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)	
INSTALACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS COMPLEMENTARIAS	— El acceso desde el exterior e interior, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos se ajustarán a lo establecido en los correspondientes apartados de la normativa. (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios de uso público en Anexo II).	
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre el exterior y el interior.	
	— Comunicación entre zonas comunes y viviendas.	
	— Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.	
ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR	Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente ≤ 60 %.
		Ancho $\geq 0,80$ mts.
	Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	
VESTÍBULOS	— $\varnothing 1,50$ mts.	
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
PASILLOS	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
HUECOS DE PASO	— Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ mts.	
	— Anchura de salidas de emergencia $\geq 1,00$ mts.	
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ mts.	
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de $\varnothing 1,50$ mts.	
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura $\geq 0,60$ y $\leq 1,20$ mts.	
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar un mecanismo de minoración de velocidad.	
	— Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de $0,40$ mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura $\geq 0,60$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.		

**ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

	NORMA	PROYECTO	
ESCALERAS	— Directriz recta o ligeramente curva.		
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts.		
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 27 cms. (En caso de escaleras curvas se medirán a 40 cms. de su borde interior) Contrahuella $\leq 18,5$ cms.	
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.		
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,00$ mts. De acceso a viviendas $\geq 1,20$ mts.	
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.		
	— Tramos ≤ 16 peldaños.		
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.		
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.		
	RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
		— Anchura $\geq 1,20$ mts.	
— Pavimento antideslizante.			
— Pendiente longitudinal		Tramos longitud < 3 mts. $\leq 12\%$. Tramos longitud ≥ 3 mts. $\leq 8\%$.	
— Pendiente transversal $\leq 2\%$.			
— Si hay hueco la barandilla no será escalable.			
1 ASCENSOR DE LOS EXIGIDOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Planeamiento Municipal. Normativa V.P.O. en su caso. Normalmente son obligatorios para $>PB+3$)	— Puertas de recinto y cabina automáticas y con indicador acústico.		
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.		
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.		
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.		
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.		
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.		
MECANISMOS ELÉCTRICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.		

ANEXO IV
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

	NORMA	PROYECTO												
PREVISIÓN	<p>— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo del 3 % del total de las viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas.</p> <p>N.º total de viviendas Viviendas minusválidos</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 150px;">De 0 a 33</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; width: 100px;"></td> <td style="text-align: right; width: 50px;">0</td> </tr> <tr> <td>De 34 a 66</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>De 67 a 99</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>De 100 a 133</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table> <p>(etc).</p>	De 0 a 33		0	De 34 a 66		1	De 67 a 99		2	De 100 a 133		3	
De 0 a 33		0												
De 34 a 66		1												
De 67 a 99		2												
De 100 a 133		3												
PUERTAS	<p>— Anchura de puerta de acceso a vivienda $\geq 0,80$ mts.</p> <p>— Anchura de puerta de acceso a estancia principal $\geq 0,80$ mts.</p> <p>— Anchura de resto de puertas $\geq 0,70$ mts.</p> <p>— Todas las puertas deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano.</p> <p>— En los cuartos de baño abrirán hacia fuera o serán correderas.</p>													
PASILLOS	<p>— Anchura: _____ En línea recta _____ $\geq 0,90$ mts.</p> <p>En cambios de dirección _____ $\geq 1,00$ mts.</p> <p>En frente a las puertas que no son perpendiculares al sentido del avance _____ $\geq 1,00$ mts.</p>													
RECIBIDOR	<p>— Espacio libre $\varnothing 1,20$ mts.</p>													
COCINA	<p>— Frente a puerta, libre $\varnothing 1,20$ mts.</p> <p>— Frente a fregadero, libre $\varnothing 1,20$ mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior)</p> <p>— Distancia libre de paso entre mobiliario $\geq 0,70$ mts.</p> <p>— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>													
1 DORMITORIO Y LA ESTANCIA	<p>— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama $\varnothing 1,20$ mts.</p> <p>— Distancia libre entre mobiliario $\geq 0,70$ mts.</p>													
1 CUARTO DE BAÑO	<p>— Espacio libre $\varnothing 1,20$ mts.</p> <p>— Espacio libre frente al lavabo $\geq 0,70$ mts.</p> <p>— Espacio libre lateralmente a la bañera, ducha e inodoro $\geq 0,70$ mts. (Podrá prescindirse del bidé)</p> <p>— La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores.</p> <p>— La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.</p> <p>— Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts.</p> <p>— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>													

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

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- 2
DENOMINACION "CAUCHIL"		CLASE DE SUELO Urbanizable Sectorizado			
FIGURA DE PLANEAMIENTO Plan Parcial		PLANO Nº AR-2.1 y 2.3			
SUPERFICIE (Hectáreas) TOTAL: 4,5149 SIN S.G: 4,5149					
INICIATIVA Privada		SISTEMA DE ACTUACION Compensación			
USO GLOBAL: RESIDENCIAL		Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 230			
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CALCULO	10.920	0	18.900	0	29.820
MININA	10.920				
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					18.270
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES					2.553,9

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	45.153,30 m²
b) Superficie de Sistemas Generales	0,00 m²
c) Superficie de viario Público del Plan Parcial	12.503,44 m²
d) Superficie de Parques y Jardines (de cesión obligatoria)	5.833,38 m²
e) Superficie de las parcelas para Servicios Públicos o de Interés Social. Equipamientos (cesión obligatoria)	3.116,80 m²
f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables)	23.699,68 m²
g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas)	29.820 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: 525,00 m ² t - Vivienda Unifamiliar Adosada: 18.375,00 m ² t <hr style="width: 10%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 18.900 m ² t 18.900 m² t <u>Vivienda Protegida:</u> - Vivienda Unifamiliar Adosada: 4.422,50 m ² t - Vivienda Colectiva: 6.497,50 m ² t <hr style="width: 10%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 10.920,00 m ² t 10.920 m² t	
i) Edificabilidad bruta	0,66 m² t / m²
j) Aprovechamiento materializable en el sector	18.270 uas
k) Edificabilidad sobre la superficie edificable	1.258 m² t/m²
l) Altura máxima edificable (sobre y bajo rasante) Sobre Rasante Bajo Rasante	B + 2 -----
m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje Públicas: Privadas:	149 plazas 230 plazas

Expte:

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

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	18.623,31 m ²	-----
Vivienda Unif. Protegida	2.908,22m ²	-----
Vivienda Colectiva Protegida	2.168,15 m ²	-----
Equipamiento Público	3.116,80 m ²	-----
Espacios libres de dominio y Uso público: - jardines - Áreas de juego	4.649,98 m ² 1.183,40 m ²	-----
TOTAL	5.833,38 m²	
Viarío y Aparcamiento público	12.503,44 m ²	-----
SUPERFICIE TOTAL	45.153,30 m²	45.149,00 m²

C.2. EDIFICABILIDAD:

USOS	PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Vivienda Libre: - Unif. Aisladas o Pareada - Unif. Adosadas o Pareadas	525 m ² t = 525,00 m ² t 146 x 125,86 m ² = 18.375,00 m ² t <hr/> 18.900,00 m ²	-----
Vivienda Protegida: - Unif. Adosada - Colectiva	29 x 152,50 m ² t = 4.422,50 m ² t 53 x 122,60 m ² t = 6.497,50 m ² t <hr/> 10.920 m ² t	Min.10.920 m²t
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

Expte:

SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

101/06

C.3. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

USOS	PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Vivienda Protegida	10.920 m ² t x 0,50 x 0,75 = 4.095uas	Min 4.095 uas
Vivienda Unifamiliar Libre	18.900 m ² t x 1,0 x 0,75= 14.175 uas	-----
TOTAL APROV.SECTOR	18.270 uas	Max 18.270 uas

C.4. NUMERO DE VIVIENDAS:

USOS	PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Vivienda Protegida: - Unifamiliar Adosada. - Colectiva.	29 uds 53 uds	-----
Vivienda Libre: - Unifamiliar Aislad. o Pareada - Unifamiliar Ados. o Pareada	2 uds 146 uds	-----
TOTAL VIVIENDAS SECTOR	230	Max 230

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.	4.649,98 m ² 1.183,40 m ² TOTAL: 5.833,38 m² (19.56 m ² / 100 m ² t residencial)	Mínimo : 15 m ² /viv x 230 = 3.450 m² + 3 m ² /viv x 230 = 690 m² 4.140,00 m²	Mínimo: 18 x 298,20 = 5.367,60 m ² ó 10%de 45.153 m ² =4.515,3m ² Min. 5.367,60 m²
EQUIPAMIENTO	3.116,80 m² suelo	10 m ² /viv x 230 = 2.300 m²	Min: (30 m ² x298,02)- Z.V.= 8.946 m ² - 5.833,38 = Min. 3.112,62 m²
APARCAMIENTO	Público..149 Privado230 <hr/> Públic. + Priv. : 379	Público + Privado: 1 x 298 = Min. 298 plazas	Público : De 0,5 al 1 Plaza/100m ² techo 0,5 x 298,2 = 149 plazas
VIARIO	12.503,44 m²	-----	-----

B) CESIONES DE APROVECHAMIENTO	PROPUESTO PLAN PARCIAL	P.G.O.U Alcalá la Real
Aprovechamiento Medio	10 % Aprovechamiento Medio 1.746,23 uas	1.746,23 uas
Exceso de Aprovechamiento	Exceso de Aprovechamiento: 807,67 uas	807,67 uas
TOTAL	2.553,90 uas	2.553,90 uas

Expte:

101/06

SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

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-2 Cauchil 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 y espacios públicos que ayuden a paliar la carencia de estos actualmente existentes en la zona norte de Alcalá la Real, especialmente en cuanto a equipamiento docente y espacios verdes se refiere.
4. Ampliar la escasa oferta de suelo residencial para vivienda libre y protegida actualmente disponible en Alcalá la Real, lo que ha provocado un incremento desproporcionado en el precio de la primera vivienda en este municipio en los últimos años.

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-2 "Cauchil" 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 1

SUPERFICIE AFECTADA: 18,28 m²

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: Endesa Distribución Eléctrica S.L
C.I.F.B-82.846.817

Domicilio: Av. Paralelo, nº 51, C.P.08004 Barcelona

FINCA Nº 2

SUPERFICIE AFECTADA: 105,00 m²

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: D. Manuel Custodio García Pérez.
N.I.F.75.007.267.

Domicilio: Plza. del Ayuntamiento, nº 3, C.P.23485 Pozo Alcón (Jaén)

FINCA Nº 3

SUPERFICIE AFECTADA: 135,00 m²

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: D. Buenaventura Anguiano Armenteros
N.I.F. 52.530.600- A

Domicilio: C./ Alfonso XXI, nº 38, 4º, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

FINCA Nº 4

SUPERFICIE AFECTADA: 11.916,55 m²

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: Viviendas Locales del Sur S.L. (50 %)
C.I.F. B -23.356.272

Domicilio: C./ Las Monjas, nº 9, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

Nombre o Razón Social: Mediterránea de Habitación y Gestión S.A (50%)
C.I.F. A -29.402.062

Domicilio: Paseo de Reading, 51,2º I, C.P. 29016 de Málaga

FINCA Nº 5

SUPERFICIE AFECTADA: 32.858,47 m²

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: FUENTE SOMERA S.A. (50 %)
C.I.F.A-23.459.993

Domicilio: C./ Álamos, 9, Bajo, de Alcalá la Real (Jaén)

Nombre o Razón Social: PROMOCIONES Y DECORACIONES UNO S.L
(50 %) C.I.F-B.23.369.366

Domicilio: Políg. La Ermita C.E.G, Ofic.24,18230 Atarfe (Granada)

FINCA Nº 6

SUPERFICIE AFECTADA: 120,00 m²

PROPIEDAD:

Nombre o Razón Social: D. Miguel Muñoz Jiménez
N.I.F. 26.402.182-E

Domicilio: C./ Camino Nuevo, nº 21, C.P.23680 Alcalá la Real (Jaén)

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-2 Cauchil", 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-2 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-2, 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.

ANEXO III: Escrito de Presentación ante la Delegación Provincial de Cultura de la Prospección Arqueológica Superficial del Sector S - 2 “Cauchil” según P.G.O.U de Alcalá la Real

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



D. JUAN CARLOS SANCHEZ-CAÑETE LIÑAN REPRESENTANTE DE AGRUPACION DE PROPIETARIOS SECTOS S-2 CAUCHIL

D^a. INMACULADA RODRÍGUEZ GARCÍA. ARQUEÓLOGA.

INFORMAN: Hacen entrega en esta Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de tres ejemplares del proyecto "Intervención Arqueológica Preventiva mediante Prospección Arqueológica Superficial en el polígono de *El Cauchil*, en el término municipal de Alcalá La Real (Jaén)".

SOLICITAN: Que de conformidad con la legislación vigente sobre peticiones de intervenciones arqueológicas tenga a bien tramitar la documentación que se presenta por triplicado, solicitando la autorización para la ejecución del proyecto "Intervención Arqueológica Preventiva mediante Prospección Arqueológica Superficial en el polígono de *El Cauchil*, en el término municipal de Alcalá La Real (Jaén)", al Sr. Director General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Alcalá La Real, 15 de Marzo de 2.007.

Fdo.: D.
Representante Apoderado

SR. DELEGADO PROVINCIAL DE CULTURA DE JAÉN.

Fdo.: D^a. Inmaculada Rodríguez García
Arqueóloga

4. ORDENANZAS REGULADORAS

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

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-2 "Cauchil" 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:

Expte:

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

- 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 Reguladoras 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.

Artículo 66. 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 Colectiva.
- Vivienda Unifamiliar Adosada.
- Vivienda Unifamiliar Aislada.
- 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-2.

- 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 adcritos al Sector S- 2 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

4.3.3.1. ORDENANZA EDIFICACIÓN "VIVIENDA COLECTIVA" "R 3"

Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación y Usos con la denominación "**Vivienda Colectiva**" Clave: "**R 3**".
2. Responde a la tipología de edificación de Vivienda Colectiva entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas.

Condiciones de Uso

- Uso Global: Residencial.
- Uso Pormenorizado: Vivienda en Régimen Protegido.
- Tipología: Vivienda en Edificación Colectiva.

Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación con las limitaciones establecidas en el P.G.O.U en cuanto obligación de proyectar vivienda protegida en la cuantía mínima fijada en el P.G.O.U para dicho sector.

a) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio en categorías I y II. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, semisótano, primera planta ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y servicios: compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.

c) Garaje – aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Condiciones de la parcela

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

- a) Longitud mínima del lindero frontal: **cinco (5) metros.**
- b) Superficie mínima de parcela: **cien (100) metros cuadrados.**
- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Posición de la edificación

1. El plano de fachada de la nueva edificación coincidirá con la alineación exterior, señalada en la serie de Alineación y Rasantes. (Tipología edificatoria: Alineación a vial).

Se admite que la edificación pueda retranquearse de la alineación siempre que ésta se materialice mediante falsa fachada con la altura de comisa establecida para la parcela, y que el espacio libre exterior cumpla las condiciones dimensionales fijadas para los patios de luces cerrados en la Ordenanza Municipal de la Edificación .

Se admiten los soportales y la separación de la alineación exterior, con un mínimo de tres (3) metros, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana.

2. No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.
3. La ocupación de la parcela por plantas sobre rasante será la siguiente:
 - En planta baja **100 % de la parcela.**
 - En plantas piso **100 % de la parcela.**

Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja se establece en **tres plantas.**
2. Se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada.
3. La altura de cornisa en unidades métricas deberá ajustarse a las distancias verticales máximas y mínimas que se señalan a continuación, en función del número de plantas permitido:

Nº DE PLANTAS	DISTANCIA VERTICAL (en metros)	
	MAXIMA	MINIMA
B+ 2 (3)	10,00	9,00

La altura de cornisa se adoptará en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

Coeficiente de edificabilidad

Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de **3 m²t / m²**: tres metros cuadrados construidos por cada metro de parcela neta edificable.

Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en el CAPITULO 10 de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Plazas de Aparcamiento

Con carácter obligatorio deberá disponerse 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).

4.3.3.2. ORDENANZA "UNIFAMILIAR ADOSADA" "R 2" Y "R 4"

Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de "Zonificación y Usos" con la denominación "**Vivienda Unifamiliar Adosada**" claves "**R 2**" y "**R 4**".
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada.

Condiciones de uso

- Uso global: Residencial.
- Uso pormenorizado: Vivienda Régimen Libre y Régimen Protegido.
- Tipología: Vivienda en Edificación Unifamiliar Adosada o 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) Industrial: Se admite al uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.
- c) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- d) Equipamiento y servicios: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones de la parcela

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

- a) Longitud mínima del lindero frontal: **siete (7) metros**.
- b) Superficie mínima: **Cien (100) 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.

1. No se establece retranqueo del plano de fachada de la nueva edificación respecto de la alineación oficial. Tipología edificatoria: Alineación Vial.
2. No se establece retranqueo de la línea de la nueva edificación en relación a los linderos laterales y testero, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

Ocupación de la parcela

1. No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del **80 %**.
2. Se admite la ocupación bajo rasante del cien por ciento (**100 %**) de la superficie de la parcela.

Altura de la edificación

En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de **dos (2) plantas**, incluida la planta baja, y una altura de cornisa de siete (**7**) metros.

Edificabilidad

Se establece las siguientes edificabilidades máximas para cada una de las parcelas clasificadas bajo esta Ordenanza por el presente Plan Parcial con independencia del tamaño de la parcela:

- ZONA "R2" Vivienda Unifamiliar Adosada libre: **125,86 m² techo por parcela.**
- ZONA "R4" Vivienda Unifamiliar Protegida: **152,50 m² techo por parcela.**

La agregación de parcelas en unidades más grandes supondrá la suma de la edificabilidades de cada una de las parcelas agregadas como resultante de la nueva finca obtenida por agregación.

Plazas de Aparcamiento

Con carácter obligatorio deberá disponerse 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).

4.3.3.3. 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

- 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) Industrial: Se admite al uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.
- c) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- d) Equipamiento y servicios: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

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:
 - **Dieciocho (18) 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

1. El plano de la fachada de la nueva edificación deberá retranquearse de la alineación exterior a viario público una distancia igual o superior a:

- **Tres (3) metros.**

2. La línea de la nueva edificación deberá retranquearse de los linderos laterales con parcelas de igual uso una distancia igual o superior a:

- **Tres (3) metros.** (En caso de Tipología aislada)
- **Cero (0) metros.** (En caso de Tipología pareada)

3. La línea de la nueva edificación deberá retranquearse de los linderos traseros y/o laterales de separación con otros usos una distancia igual o superior a:

- **Seis (6) metros.**

Ocupación de la parcela

1. No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior al siguiente tanto por ciento de la superficie de parcela edificable:

- **Cuarenta por ciento (40 %)**

2. Se admite la ocupación bajo rasante del **ochenta por ciento (80 %)** de la superficie de la parcela:

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 se establece en **7,00 metros**.

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en **0,275 m²t / m²**.

Se establece así una edificabilidad máxima sobre rasante para esta tipología de **525,00 m²** construidos.

Plazas de Aparcamiento

Con carácter obligatorio deberá disponerse 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).

4.3.3.4. ORDENANZA "EQUIPAMIENTOS" "ESP"

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.

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

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

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-2.

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: Marzo 2007.
- Aprobación Definitiva del PLAN PARCIAL: Diciembre 2007
- 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: 4 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
Por otro lado, la posible descomposición de fases de la Edificación dependerá sustancialmente de la demanda existente en el mercado de vivienda de las Tipologías ordenadas 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-2, 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-2 "Cauchil" 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 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" consideraos 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)

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

Ml. 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

Ml 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

Ml. 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

Ml. 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.).

Expte:

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

Instalación de Distribución de Gas

Ml. 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

Ud de demoliciones de edificaciones existentes, incluso p.p. de transporte de material de desecho a vertedero.

A 3.005,06 €/ud (500.000 pts/ud)

RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION SECTOR S- 2

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
 Demoliciones de edificaciones existentes
 Expropiaciones y/o indemnizaciones

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL ESTIMADO....900.227,52 €

Asciende el presupuesto estimado de Ejecución Material a la cantidad de **Novecientos mil doscientos veintisiete €uros con cincuenta y dos céntimos.**

RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

- Abastecimiento: Tramo 1 Arteria A
- Saneamiento: Colector 2 (Desvio del Existente)

TOTAL URB. SISTEMAS GENERALES ESTIMADO.....60.000,00 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN Y SISTEMAS GENERALES:.....960.227,52 €

Expte:

101/06

SC & ASOCIADOS Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán. Arquitecto

2.2.2. Coste de Redacción del Plan Parcial

Los honorarios técnicos de Redacción del Plan Parcial, acordados con la propiedad según la naturaleza del trabajo ascienden a la cantidad de 23.989,00 € + I.V.A (Veintitrés mil novecientos ochenta 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 47.520 € + I.V.A. (Cuarenta y siete mil quinientos veinte €uros más I.V.A. o impuesto equivalente).

2.2.4. Coste de Gestión del Sistema de Actuación

5 % P.E.M. 48.000 € + I.V.A (Cuarenta y Ocho mil €uros)

2.2.5. Indemnizaciones

0,00 € + I.V.A

**2.2.6. Urbanización de Sistemas Generales o cargas complementarias
Según P.G.O.U.**

S. G. Electricidad (Nueva Subestación).....	33.892 €
S. G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR).....	53.100 €
S. G. Saneamiento (Emisario Fuente Granada-EDAR).....	23.039 €
	110.031 €
Actuación de Abril 2004 – Abril 2008:.....	123.841 €

(Ciento veintitrés mil Ochocientos cuarenta y un €uros)

2.2.7. Otros Gastos.

0,00 € + I.V.A

Expte:

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

2.3. RESUMEN TOTAL DE COSTOS:

Presupuesto de Ejecución Material de Urbanización...	960.227,52 €
Redacción Plan Parcial	23.989,00 €
Proyecto y Dirección de Urbanización.....	47.520 €
Gestión de Sistemas de Compensación.....	48.000 €
Indemnizaciones	0,00 €
Cargas Complementarias.....	123.841 €
Otros Gastos.....	0,00 €

TOTAL.....1.203.577,52 €

**(UN MILLÓN DOSCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE
EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS)**

Nota: En esta estimación de costos no están incluidas tasas, licencias o impuestos municipales.

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-2 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-2 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.

Expte:

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

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-2 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:

$$1.203.577,52 \text{ €} \times 6 \% = \mathbf{72.214,00 \text{ €}}$$

(Setenta y dos mil doscientos catorce €uros)

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

Alcalá la Real Mayo de 2008

Juan Carlos Sánchez-Cañete Liñán
Arquitecto