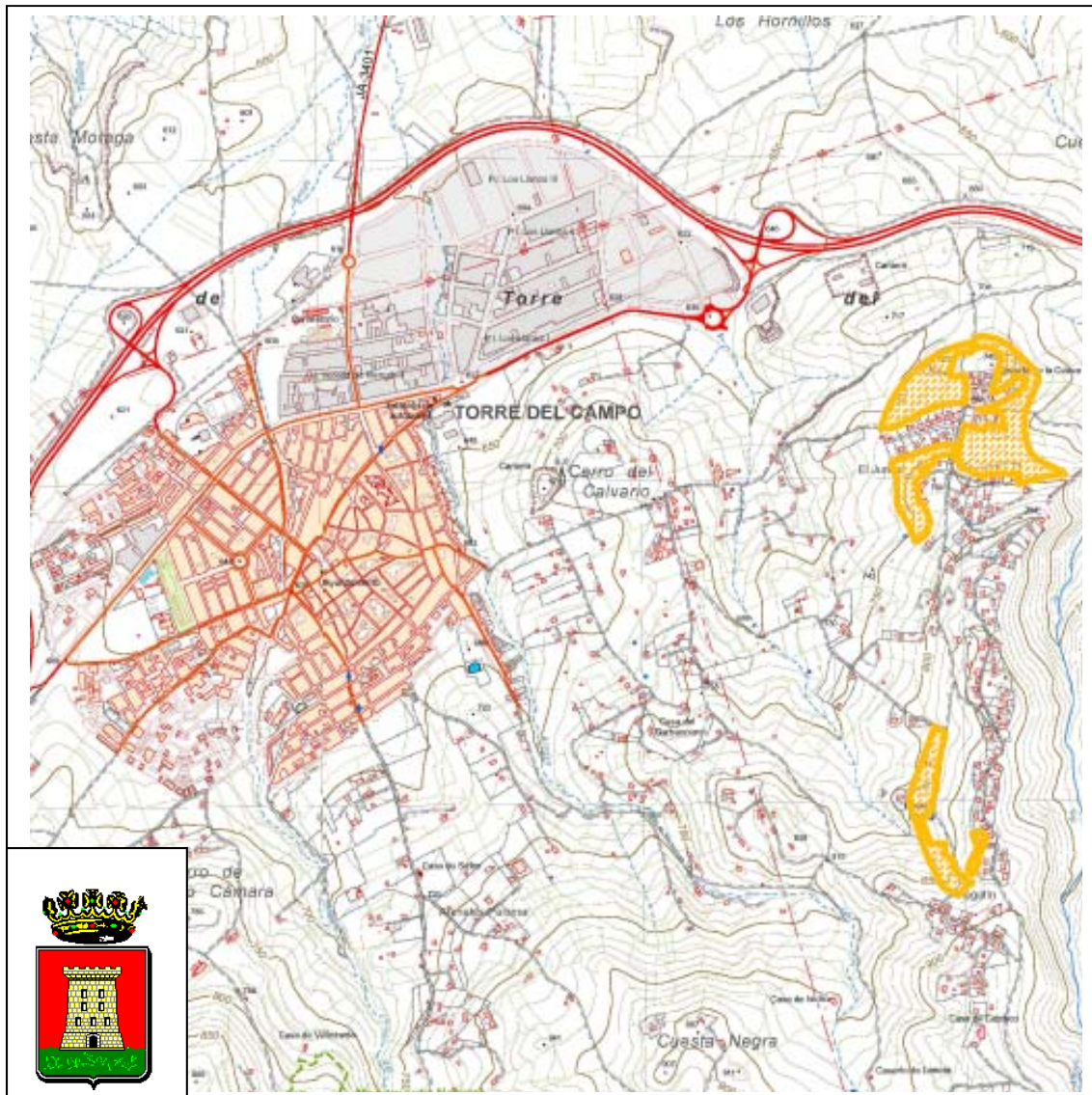


PLAN PARCIALSUS-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN TORREDELCAMPO (JAÉN)



Autores:

Martín Ochoa Esteban (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos)

Carlos A. Laguna Gómez (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos)



INDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA	2
2. MEMORIA INFORMATIVA	9
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN	27
4. ORDENANZAS	48
5. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN DE PLAZOS	52
6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	53
7. MEDIDAS AMBIENTALES	56
8. RESUMEN EJECUTIVO	60
9. EQUIPO REDACTOR	62
10. PLANOS	63



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. OBJETO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial SUS-1, redactado en base al Contrato de Servicios “Redacción de los Instrumentos de Planificación Urbanística del Área del Megatín” suscrito por este equipo técnico redactor con el Ayuntamiento de Torredelcampo, provincia de Jaén, tiene por objeto el desarrollo y ordenación en su ámbito de actuación de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento “Modificación de las Normas Subsidiarias (NNS) de planeamiento municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín”, cuya resolución se aprobó en BOJA, en el número 254, de 30 de Diciembre de 2010.

En base al art. 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo sucesivo LOUA, el presente Plan Parcial tiene la finalidad de establecer la ordenación detallada del área denominada como Sector SUS-1, suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado en la Modificación de NNS referida.

El presente Plan Parcial tiene como objetivo proporcionar coherencia al ámbito del Megatín, desarrollando las zonas intersticiales entre los diferentes sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y el Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), con lo que se conseguirá tener una red viaria más funcional, permitiendo, además, un acceso alternativo a la Sierra mediante el SGV-01 previsto.

Entendemos este Plan Parcial del SUS-1, como instrumento de desarrollo que diseña pormenorizadamente el ámbito, concreta la continuidad y unidad de criterio con el resto del suelo ordenado en la Modificación de NNS de referencia.



Así, en el presente Plan Parcial se establecen las características principales para la ordenación y urbanización del Ámbito, conteniendo las determinaciones previstas en la legislación urbanística vigente:

- Ámbito de ordenación, tipologías edificatorias y su regulación mediante ordenanzas.
- Establecimiento y localización del sistema viario, los sistemas locales, dotacionales y los equipamientos necesarios.
- Trazados y características esquemáticas de las redes de infraestructuras urbanas en el sector; abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y sus conexiones con las redes existentes.
- Plan de etapas para su desarrollo.
- Evaluación económica para las obras de urbanización.
- Medias Ambientales.

El contenido de este Plan Parcial, en base al artículo. 13 de la LOUA, es el necesario y adecuado a su objeto, y entendemos queda redactado con el mismo grado de desarrollo que el instrumento de planeamiento que complementa (Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín), para el Ámbito de actuación de suelo urbanizable sectorizado en el que queda clasificado el sector.



1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Ayuntamiento de Torredelcampo, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, aprobó definitivamente la Modificación de las NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín en sesión de fecha 16 de febrero de 2010, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, LOUA, Reglamento de Planeamiento y vigente planeamiento municipal. Según Resolución de 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de Jaén, el documento presenta deficiencias, quedando la aprobación Definitiva a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas, las cuales, en base a un informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, quedan subsanadas con fecha 1 de octubre de 2010, resolviendo el Delegado Provincial ordenar el registro y publicación de la Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, BOJA 254 de fecha 30 de diciembre de 2010.

En las NNSS existentes hasta la Modificación de las NNSS de 2010, el asentamiento originario de segunda residencia figuraba clasificado como Suelo Urbano Fuera de Ordenación, al estar los terrenos afectados por la vía pecuaria “Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela o Camino de Córdoba”, y por estar incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico, PEPMF de la provincia de Jaén, como espacio protegido FR-5 “Sierra de Jabalcuz y La Grana”, dejando el área urbana “alegal”, sin posibilidad alguna de integración en el desarrollo urbanístico.

Estas afecciones se solucionan en la Modificación de las NNSS aprobada de la siguiente manera:



- La intrusión en la vía pecuaria con un nuevo trazado alternativo, dotándola de las infraestructuras y dotaciones precisas.
- La modificación del límite físico del espacio protegido FR-5 “Sierra de Jabalcuz y La Grana” ajustándolo con el límite físico del espacio forestal colindante, ya que la fracción excluida donde se asientan las actuaciones urbanísticas era anteriormente un baldío, siendo la vegetación actual del área el resultado de la jardinería asociada a las viviendas.

La Modificación de las NNSS engloba tres asentamientos, denominados Megatín Originario, Megatín Alto y Megatín Bajo, planteando su consolidación y dotación, además de un nuevo crecimiento. Para todo ello prevé cuatro Ámbitos sujetos a desarrollo por tres Planes Especiales en Suelo Urbano No Consolidado en los tres asentamientos indicados y un Plan Parcial en Suelo Urbanizable Sectorizado para la ampliación.

Según indica la Modificación de las NNSS, los terrenos delimitados tienen una superficie total de 695.809 m², resultando un número global de 271 viviendas, repartidos de la siguiente manera:

- Superficie Plan Especial SUNC-1: 113.536 m²s (51 viviendas).
- Superficie Plan Especial 1 SUNC-2: 183.272 m²s (97 viviendas).
- Superficie Plan Especial 2 SUNC-2: 69.414 m²s (42 viviendas).
- Superficie Plan Parcial SUS-1: 147.405 m²s (81 viviendas).
- Vía Pecuaria: 115.661,3 m²s (desafección asumida por Ayuntamiento de Torredelcampo (66.721 m²s), Plan Especial 1 SUNC-2 (22.418,4 m²s), Plan Especial 2 SUNC-2 (8.490,9 m²s) y Plan Parcial SUS (18.031 m²s)).
- SGEL (computables art. 10 LOUA): 10.614 m²s (SGEL-01: 7.191 m²s (adscrito al Plan Especial 1 SUNC-2) y SGEL-03: 3.423 m²s (adscrito al Plan Especial 2 SUNC-2)).



PLAN PARCIAL SUS -1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

- SGEL (no computables según art. 10 LOUA): SGEL-02: 24.087,7 m²s (adscrito a todo el Ámbito según superficie parcial de cada sector).
- SGV: 31.819 m²s (adscritos al SUS-1).

Además la modificación de NNSS indica los parámetros urbanísticos previstos, comunes para los Ámbitos delimitados, que son:

- Densidad Residencial 5,28 viv./ha.
- Edificabilidad Global 0,15 m²techo (m²t)/m²suelo (m²s).
- Edificabilidad neta 0,20 m²t/m²s sobre parcela mínima de 1.000 m²s.
- Coeficiente de 2,4 habitantes/viv.



1.3. SITUACIÓN Y ENCUADRE GEOGRÁFICO

El Ámbito de actuación a desarrollar y ordenar urbanísticamente se ubica en el sureste del núcleo de Torredelcampo.

Los límites que corresponden al Ámbito global de la actuación contemplada en la Modificación de NNSS (incluyendo tanto el SUNC-1 como los Planes Especiales 1 y 2 del SUNC-2, el SUS-1, los SGEL y el SGV), y conocida como zona de Megatín son:

- Al Norte: Límite con continuidad al trazado del antiguo camino a Jaén, cerrando un área regular coherente.
- Al Sur: Núcleo de edificaciones altamente consolidado y que cuenta con una estructura organizativa con cierta unidad de criterio. Por encima de éste existen más edificaciones que se han dejado fuera del Ámbito global y que se tiene previsto considerar en futuras actuaciones.
- Al Oeste: El Ámbito global de actuación se encuentra delimitado por una bolsa de suelo no urbanizable y el nuevo deslinde de la vía pecuaria.
- Al Este: barranco, que limita por su pendiente, y que nos marca un límite ya existente en las primeras edificaciones de Megatín.

Pormenorizando a la zona en detalle del presente Plan Parcial SUS -1, los límites son los siguientes:

- Al Norte: Límite con continuidad al trazado del antiguo camino a Jaén, cerrando un área regular coherente.
- Al Sur: Sector 2 SUNC-2 del Área del Megatín.
- Al Oeste: El sector se encuentra delimitado por una bolsa de suelo no urbanizable y el nuevo deslinde de la vía pecuaria.



PLAN PARCIAL SUS -1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

- Al Este: Sector SUNC-1, SNU de Especial Protección por vía pecuaria “Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela o Camino de Córdoba” de la Modificación de NNSS de planeamiento municipal de Torre del Campo en el Área del Megatín, y barranco del Arroyo de las Cuevas.



2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El origen del enclave de Megatín se remonta a los años sesenta cuando se aprueba la Parcelación del “Baldío del Peñón del Cagatín” en agosto de 1964, realizándose una primera urbanización de unas cincuenta parcelas, situadas sobre la cresta y a ambos lados de la vía pecuaria.

La ocupación “legal” de la vía pecuaria en la década de los sesenta propició la distensión de una fuerte dinámica edificatoria de carácter ilegal en los entornos de este asentamiento original, viéndose ocupada la zona Sur y la zona Norte de la delimitación original.

En el área originaria de Megatín la calidad del asentamiento es mejor que en las áreas de posterior crecimiento por tratarse de parcelas de mayor superficie con edificaciones de una cierta calidad arquitectónica. Las plantaciones realizadas dentro de las parcelas también contribuyen a la mejora de la imagen, pero la zona carece de una continuidad espacial interna y de espacios libres adecuados para el disfrute de los residentes. Lo que podía haberse convertido en un eje estructurante claro, la vía pecuaria, pierde totalmente su legibilidad por la invasión de parte de las parcelaciones.

Las nuevas parcelas fuera del Megatín originario se apoyan en vías trazadas sin una concepción global, de manera que en la actualidad no puede determinarse una jerarquía viaria clara. Además la superficie media de las parcelas ha disminuido notablemente, y al contrario que en las primeras viviendas, el porcentaje de suelo destinado a plantaciones es mucho menor o incluso inexistente. Todo esto ha causado el deterioro de la calidad ambiental de la zona.



Las características generales del Ámbito de la zona del Megatín correspondiente al Sector SUS-1 son las siguientes:

- MEDIO FÍSICO

La superficie del Ámbito de actuación, según la modificación de NNSS, comprende un área de 147.405,00 m²s y 81 viviendas.

Este sector se corresponde con los terrenos intersticiales existentes entre ambas subcategorías de suelo urbano (SUNC-1 y SUNC-2) y la nueva vía pecuaria. La práctica totalidad de las parcelas pertenecientes a este sector están destinadas al cultivo del olivar.

- ESTRUCTURA URBANA Y ÁREAS HOMOGÉNEAS

El Megatín no posee una estructura urbana única y legible, debido a que la forma en que se ha ido produciendo su desarrollo ha impedido la consolidación de un modelo urbano, ya que en cada momento se han ido trazando vías o delimitando parcelas sin más criterio que el de una estricta funcionalidad, sin considerar la globalidad del área. La forma desordenada en que se ha ido produciendo el desarrollo de los crecimientos residenciales ha dado lugar al espacio urbano que hoy contemplamos, con ausencia de legibilidad y coherencia.

Además, al no contar con una jerarquización viaria, debido a la ausencia de planificación, las calles van surgiendo a medida que se necesitan para acceder a las parcelas. No existe, por tanto, una continuidad espacial ni unos recorridos definidos.



Dentro de Megatín podemos distinguir, de manera muy general y atendiendo a criterios de posición, morfología, densidad, etc. tres grandes zonas homogéneas, el desarrollo lineal a lo largo de la antigua vía pecuaria, que se corresponde aproximadamente con la parcelación original de la década de los 60, y los crecimientos posteriores que se vienen produciendo de forma ilegal en los dos extremos de la cresta del Cagatín.

Con el desarrollo del Sector SUS-1 se pretende integrar las edificaciones existentes y las futuras a ejecutar en una estructura urbana coherente con el resto de Megatín, proporcionando continuidad al viario existente, evitando las vías en fondo de saco.

EDIFICACIONES

Dentro del Ámbito del Plan Parcial del SUS-1 no existen prácticamente edificaciones.

- ESPACIOS PÚBLICOS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Dentro del Ámbito del Plan Parcial del SUS-1 no existen equipamientos ni espacios libres al ser una zona de nuevo desarrollo.

- SISTEMA VIARIO

La conexión del Megatín con el núcleo poblacional de Torredelcampo se realiza por el trazado que discurre por la antigua vía pecuaria, que conecta en la autovía A-316 con una vía de penetración del “Polígono Industrial Los Llanos” o a través de la antigua carretera de Jamilena, este último acceso el menos usado.



Al irse desarrollando el asentamiento originario, la vía pecuaria anteriormente referenciada se convirtió en eje principal estructurante, produciéndose en muchos casos su invasión parcial. Además, esta vía se constituye como el único acceso desde gran parte del término a la Sierra Sur, con el consiguiente tráfico de vehículos. En la actual situación, esta vía ha llegado a un punto de sobresaturación en su utilización que la hace incapaz de absorber el incremento potencial de tráfico que supondría la aparición de nuevas construcciones. La situación de deterioro, debida en gran parte al tráfico de vehículos pesados que se dirigen a la sierra, hace absolutamente necesaria una intervención urgente sobre la estructura viaria actual en el sector.

El resto de la red viaria también se ve afectado por problemas de jerarquización. El problema surge porque el viario existente no se corresponde con una planificación previa de carácter unitario, sino que las calles van surgiendo a medida que se necesitan para acceder a las parcelas, pero no existe una continuidad espacial ni recorridos definidos entre ellas. No aparece una estructura coherente donde las vías se organicen en función de su rango, sino que carreteras principales, secundarias y caminos aparecen totalmente mezclados. No pueden apreciarse, aparte de la vía pecuaria “Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela”, ejes estructurantes claros para cada zona que aporten legibilidad. Las nuevas parcelaciones se apoyan en vías en fondo de saco colgadas de la antigua vía pecuaria, lo cual viene a hacer más complicado el funcionamiento de dicho vial.

Con el nuevo viario del Plan Parcial se pretende dar continuidad a los viales existentes en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado del Megatín y estructurar la zona de desarrollo en concordancia con la Ordenación del presente Plan.



Además las NNSS han adscrito a este sector un Sistema General Viario, SGV-01, que bordea el Área del Megatín por el Oeste, y que servirá para recoger gran parte del tráfico de vehículos que transita en la actualidad por los viales interiores del Área del Megatín, cuyas dimensiones son más limitadas.

- **INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

El abastecimiento, según indica la modificación de NNSS, es viable en toda la actuación recogida en dicha modificación, según informes de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo, tras estudio de la demanda prevista.

El Sector SUS-1, al ser de nuevo desarrollo no dispone de red de abastecimiento.

- **INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO**

El Sector SUS-1, al ser de nuevo desarrollo no dispone de red de saneamiento.

- **TRAZADO DE REDES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO**

El Sector SUS-1, al ser de nuevo desarrollo no dispone de red eléctrica ni de alumbrado.

El suministro de energía eléctrica del Sector SUS-1 se realizará mediante una derivación de la Red área de Alta Tensión que atraviesa el Ámbito del Megatín de Norte a Sur (Sector SUS-1 y 2 Sector SUNC-2).



- TRAZADO DE REDES DE TELECOMUNICACIONES

El Sector SUS-1, al ser de nuevo desarrollo no dispone de red de telecomunicaciones.

La red telefónica del Sector SUS-1 se conectará con la red aérea existente en el Norte del Ámbito global del Megatín.



2.2. RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS

Las parcelas incluidas en la Unidad de Gestión SUS-1, según información catastral de la Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas facilitada por el Excmo. Ayuntamiento de Torredelcampo, e información facilitada por representantes de la Comunidad de Propietarios, son las siguientes:

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGÚN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
1	ANA BLANCA COBO	C/ REAL, 26	POL 3, PARC 102	---
4	JUAN ORTEGA ELICHE Y OTROS	P. DE LA ESTACIÓN, 10 1ºE	POL 3, PARC 103	---
5	JUAN ORTEGA ELICHE Y OTROS	P. DE LA ESTACIÓN, 10 1ºE	POL 3, PARC 103	---
6	JUAN ORTEGA ELICHE Y OTROS	P. DE LA ESTACIÓN, 10 1ºE	POL 3, PARC 103	---
7	DOLORES QUESADA MUÑOZ RAMA	C/ OSCURA, 21	POL 3, PARC 104	---
8	MANUEL QUESADA MUÑOZ RAMA	C/ OSCURA, 21	POL 3, PARC 105	---
9	ANA QUESADA PARRAS Y OTRO	C/ LA GUARDIA, 34	POL 3, PARC 106	---
10	DOLORES MORAL MORAL	C/ ALBAICÍN, 20	POL 3, PARC 109	---
11	DULCENOMBRE COBO FERNÁNDEZ	C/ HNOS ARROYO SEVILLA, 17	POL 3, PARC 110	---
12	HRDOS. ZACARÍAS COBO FERNÁNDEZ	C/ VÍRGEN DE FÁTIMA, 2	POL 3, PARC 111	---
13	HRDOS. ZACARÍAS COBO FERNÁNDEZ	C/ VÍRGEN DE FÁTIMA, 2	POL 3, PARC 111	---
14	HRDOS. ZACARÍAS COBO FERNÁNDEZ	C/ VÍRGEN DE FÁTIMA, 2	POL 3, PARC 111	---
15	HRDOS. ZACARÍAS COBO FERNÁNDEZ	C/ VÍRGEN DE FÁTIMA, 2	POL 3, PARC 111	---
16	HRDOS. ZACARÍAS COBO FERNÁNDEZ	C/ VÍRGEN DE FÁTIMA, 2	POL 3, PARC 111	---



PLAN PARCIAL SUS -1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGÚN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
18	PEDRO PANCORBO QUESADA	C/ AGUILAR, 38	POL 3, PARC 112	---
19	JUAN MORAL ZORRO	C/ CARRERA BAJA, 12	POL 4, PARC 017	---
20	ANTONIO CAÑETE PANCORBO	C/ SAN JOSÉ, 19	POL 4, PARC 016	---
21	VICENTE ELICHE SÁNCHEZ	C/ BENEFICIADOS, 2	POL 4, PARC 015	---
22	ANTONIO CAÑETE PANCORBO	C/ SAN JOSÉ, 19	POL 4, PARC 016	ANA Y Mª LUISA VILLAR ROMERO
23	VARIOS	---	POL 4, PARC 019	ANA Y Mª LUISA VILLAR ROMERO
24	VARIOS	---	POL 4, PARC 019	ANA Y Mª LUISA VILLAR ROMERO
36	VARIOS	---	POL 4, PARC 019	JUANA MORAL VILLAR
37	TERESA PARRAS COLMENERO/ROSA P. MALO MOLINA PARRAS	C/ LAS CRUCES, 15	POL 4, PARC 020-021	---
38	PEDRO PARRAS BLANCA	C/ GRANADOS, 54	POL 4, PARC 022	PEDRO PARRAS BLANCA
39	MANUEL PARRAS BLANCA	C/ BLAS INFANTE, 21	POL 4, PARC 295	---
63	VARIOS	---	POL 4, PARC 317	JOAQUÍN GÓMEZ ZAMORA
64	VARIOS	---	POL 4, PARC 317	JOSÉ A. FERNÁNDEZ MOLINA/ GLORIA LÓPEZ JIMÉNEZ
65	VARIOS	---	POL 4, PARC 317	GONZÁLEZ ELICHE MANUEL
66	ANTONIO NAVAS ARJONA	C/ MIGUEL HERNÁNDEZ, 6 (Torredonjimeno- JAÉN)	POL 4, PARC 029	---
67	FRANCISCO SÁNCHEZ QUESADA Y 2 MÁS	C/ RECTOR ROYO VILLANOVA, 2 (MADRID)	POL 4, PARC 032	---
68	FRANCISCO MARTOS RUÍZ	TRAV SAN SEBASTIÁN, 14	POL 4, PARC 342	FRANCISCO MARTOS RUÍZ
69	ANTONIO ARREBOLA VACAS	C/ DE LA VILLA, 26	POL 4, PARC 343	ANTONIO ARREBOLA VACAS



PLAN PARCIAL SUS -1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGÚN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
70	FRANCISCO LÓPEZ GÓMEZ	C/ BLAS FERNÁNDEZ, 2	POL 4, PARC 344	FRANCISCO LÓPEZ GÓMEZ
71	VARIOS	---	POL 4, PARC 336	ESTEBAN TIRADO VIZCAÍNO
72	EN INVESTIGACIÓN	---	POL 4, PARC 33	INMACULADA LÓPEZ MORALES
73	PEDRO FERNÁNDEZ BLANCA	PLZ ESPAÑA, 11	POL 4, PARC 346	PEDRO FERNÁNDEZ BLANCA
74	EN INVESTIGACIÓN	---	POL 4, PARC 33	RAMÓN PORRAS COBO
75	PEDRO HERNÁNDEZ ALCÁNTARA	PLZ CASTILLO, 15 (Bailén-JAÉN)	POL 4, PARC 31	PEDRO HERNÁNDEZ ALCÁNTARA
76	JOSÉ JURADO CHICA	C/ JUAN PULGAR, 32	POL 3, PARC 383	JOSÉ JURADO CHICA
77	JOSÉ JURADO CHICA	C/ JUAN PULGAR, 32	00181810000000	JOSÉ JURADO CHICA
78	ALFONSO BLANCO VILLAR	AV. CONSTITUCIÓN, 38	POL 3, PARC 363	---
79	DESCONOCIDO	---	POL 3, PARC 385	---
81	MATILDE MORAL MENA	C/ CARRERA ALTA, 76	POL 3, PARC 362	---
83	JOSÉ GARCÍA HUESO	AV. ANDALUCÍA, 52-8ºF (JAÉN)	00191840000000	JOSÉ GARCÍA HUESO
102	LUIS GARRIDO BUENO	PASEO ESTACIÓN, 21-1º	POL 3, PARC 263	---
103	LUIS GARRIDO BUENO	PASEO ESTACIÓN, 21-1º	00J82050000000	---
104	SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC	PS CASTELLANA 89 (MADRID)	00J820600000000	---
105	ANTONIO RUBIO CARRERO	C/ SAN BARTOLOMÉ, 136	POL 3, PARC 258-259-260-398	---
106	ANTONIO RUBIO CARRERO	C/ SAN BARTOLOMÉ, 136	POL 3, PARC 258	---
107	EXCMO AYTO DE TORREDELCAMPO	PLZ. DEL PUEBLO, 27	POL 3, PARC 261	EXCMO AYTO DE TORREDELCAMPO
119	RAFAEL MAZA MONTERO	AVDA. EJÉRCITO ESPAÑOL, 16 (JAÉN)	3106313VG2830N	RAFAEL MAZA MONTERO
120	HRDOS. ADELINA IBARRETA PRIETO	C/ NAVAS DE TOLOSA, 10 (JAÉN)	3106314VG2830N	HRDOS. ADELINA IBARRETA PRIETO



PLAN PARCIAL SUS -1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDEL CAMPO

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGÚN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
121	JUAN HERNÁNDEZ ÁLVARO	C/ CRISTO REY, 11 (JAÉN)	3106316VG2830N	JUAN HERNÁNDEZ ÁLVARO
122	BLANCA RUÍZ DURÁN	C/ LEÑADORES, 60 (Cájar-GRANADA)	3106317VG2830N	MIGUEL, BLANCA Y CONCEPCIÓN RUÍZ DURÁN
251	---	---	3106315VG2830N	---



2.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

En el Ámbito de estudio se realizó un levantamiento topográfico en el que se tomaron datos de superficies y linderos de las parcelas afectadas, ajustando y precisando la delimitación del sector indicada en la modificación de NNSS, con el criterio adoptado de enmarcar dentro de una misma clasificación de suelo el total de superficie de las parcelas afectadas, para no permitir que superficies residuales de una parcela quedaran en sectores con clasificación de suelo diferente del porcentaje mayor de superficie de esa misma parcela.

A partir del levantamiento topográfico realizado se ha delimitado el sector, obteniendo las parcelas incluidas en el mismo.

A continuación se adjunta una tabla en la que se identifican las parcelas pertenecientes al sector, total o parcialmente, la superficie de cada parcela adscrita al sector, la superficie total de la parcela, y el porcentaje de la parcela adscrito al sector, así como la superficie actual de los viales existentes.

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	SUPERFICIE PARCIAL (m ² s)	OCUPACION (%)
1	25.857,85	7.055,93	27,29%
4	3.664,94	3.664,94	100,00%
5	500,73	500,73	100,00%
6	527,54	527,54	100,00%
7	3.921,48	3.921,48	100,00%
8	4.285,56	4.285,56	100,00%
9	6.927,35	1.586,31	22,90%
10	6.905,81	110,32	1,60%
11	2.953,44	2.866,70	97,06%
12	1.924,61	1.924,61	100,00%
13	1.027,12	1.027,12	100,00%
14	791,36	791,36	100,00%



PLAN PARCIAL SUS -1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDEL CAMPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	SUPERFICIE PARCIAL (m ² s)	OCUPACION (%)
15	1.543,00	1.543,00	100,00%
16	1.432,99	808,11	56,39%
18	7.572,22	2.764,15	36,50%
19	9.742,93	1.708,25	17,53%
20	7.963,86	2.672,49	33,56%
21	20.285,65	453,04	2,23%
22	2.560,94	2.560,94	100,00%
23	2.295,17	2.295,17	100,00%
24	918,46	918,46	100,00%
36	1.414,66	1.414,66	100,00%
37	12.214,85	1.548,30	12,68%
38	8.281,13	4.936,29	59,61%
39	8.412,88	962,01	11,43%
63	2.705,02	730,96	27,02%
64	2.660,32	2.660,32	100,00%
65	2.308,02	1.471,20	63,74%
66	6.756,82	4.976,13	73,65%
67	19.931,26	19.181,99	96,24%
68	1.848,24	474,61	25,68%
69	2.235,68	1.116,29	49,93%
70	2.115,60	780,67	36,90%
71	1.526,62	533,78	34,96%
72	1.454,09	619,72	42,62%
73	980,88	520,83	53,10%
74	2.254,12	2.254,12	100,00%
75	7.868,74	2.729,28	34,69%
76	6.676,97	960,02	14,38%
77	12.596,49	9.407,50	74,68%
78	12.564,22	946,09	7,53%
79	4.622,35	4.622,35	100,00%
81	7.549,33	5.703,38	75,55%
83	7.718,24	672,45	8,71%
102	28.228,77	3.992,16	14,14%
103	4.018,93	3.845,60	95,69%
104	51.599,87	8.978,61	17,40%



PLAN PARCIAL SUS -1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDEL CAMPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	SUPERFICIE PARCIAL (m ² s)	OCUPACION (%)
105	35.580,63	8.026,33	22,56%
106	2.641,39	2.580,54	97,70%
107	49.053,09	193,20	0,39%
119	1.657,25	773,19	46,65%
120	1.712,69	591,48	34,54%
121	2.229,56	704,20	31,58%
122	2.698,37	703,67	26,08%
251	1.012,89	237,20	23,42%
VIALES			
V01	30.990,00	772,76	2,49%
V04	6.640,00	548,11	8,25%
V06	3.185,00	878,20	27,57%
V09	1.789,74	415,18	23,20%
TOTAL		146.449,60	

La superficie total del sector, según la medición realizada, es **146.449,60m²s**, ligeramente inferior a la fijada en la Modificación de las NNSS, en la que se establece una superficie de 147.405,00 m²s para el Sector SUS-1.

La disminución de superficie no implica la reducción del número de viviendas afectadas (81).



2.4. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO VIGENTE

MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREDELCAMPO EN EL ÁREA MEGATÍN

DENOMINACIÓN

SECTOR SUS-1

OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN

Proporcionar coherencia al Ámbito del Megatín, desarrollando las zonas intersticiales entre los diferentes sectores de Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Sectorizado, con lo que se conseguirá tener una red viaria más funcional y proporcionar un acceso alternativo a la Sierra mediante el SGV-1 previsto.

DELIMITACIÓN

SEGÚN PLANIMETRÍA ADJUNTA

CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO



INSTRUMENTO DE DESARROLLO

PLAN PARCIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

SUPERFICIE

- 147.405,00 m²s (según modificación NNSS).
- 146.449,60 m²s (según medición justificada en el punto 2.3).

Nº DE VIVIENDAS:

81 (parcela mínima 1.000 m²)

DENSIDAD RESIDENCIAL

- 5,49 Viv./Ha (según modificación NNSS).
- 5,53 Viv./Ha (según medición justificada en el punto 2.3).



En ambos casos “densidad muy baja” (según art. 10.1.A.d) de la LOUA).

EDIFICABILIDAD BRUTA (con 0,15 m²t / m²s de edificabilidad global, según modificación NNSS)

- 22.110,75 m²t (según modificación NNSS).
- 21.967,44 m²t (según medición justificada en el punto 2.3).

ADSCRIPCIONES

El Sector SUS-1 tiene adscrito el Sistema General Viario SGV-01 (31.819,00 m²s).

Este sector también tiene adscrita la desafección de 18.031,00 m²s de la Vía Pecuaria “Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela o Camino de Córdoba”.

Por último, este sector tiene adscritos 6.912,89 m²s del Sistema General de Espacios Libres SGEL-02 (24.087,70 m²s).

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

Sistema local de espacios libres de dominio y uso público (10% de la superficie del sector, según modificación NNSS)

- 14.741,00 m²s (según modificación NNSS).
- 14.644,96 m²s (según medición justificada en el punto 2.3).



Centros Docentes (10 m²s por vivienda, según modificación de NN.SS.)

- 810,00 m²s (según modificación NNSS).
- 810,00 m²s (según medición justificada en el punto 2.3).

Servicios de interés Público y Social (2 m²t por vivienda, considerando la edificabilidad que se establece para los equipamientos, de 1 m² t/m²s según modificación de NN.SS. *)

- 162,00 m²s (según modificación NNSS).
- 162,00 m²s (según medición justificada en el punto 2.3).

* El Anexo al Planeamiento exige como módulos mínimos de reserva en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales indica como mínimos 2 m²t por vivienda para equipamiento comercial y 2 m²t por vivienda para equipamiento social, por lo que se exigirá, según la medición justificada en el punto 2.3.:

- Equipamiento comercial: 162,00 m²s
- Equipamiento Social: 162,00 m²s

RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE VPO (30% de la edificabilidad residencial, según NN.SS.)

- 6.633,00 m²t (según modificación NNSS).
- 6.590,23 m²t (según medición justificada en el punto 2.3).



APARCAMIENTOS (entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, según NN.SS.)

- entre 111 y 221 aparcamientos (según superficie de las NNSS).
- entre 110 y 220 aparcamientos (según medición justificada en el punto 2.3).



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3.1. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN

El Planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Torredelcampo lo constituyen las NNSS de Torredelcampo, de 30 de diciembre de 1992, y sus modificaciones posteriores, entre ellas la realizada para el Área del Megatín con resolución en el BOJA número 254, de 30 de Diciembre de 2010 constituyendo un modificado del documento original del año 97 de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Torredelcampo en Jaén.

La modificación vigente indica que “...*En cuanto a la Gestión, se plantean cuatro figuras de planeamiento de desarrollo:*

- 1. Plan Especial SUNC-1, que territorialmente coincide con la delimitación de suelo urbano realizada en 1964.*
- 2. Plan Especial 1 SUNC-2, que corresponde al área de Megatín Bajo con mayor ocupación de edificaciones.*
- 3. Plan Especial 2 SUNC-2, que corresponde al área de Megatín Alto, que ya cuenta con una estructura aunque deficiente en muchos aspectos.*
- 4. Plan Parcial de Ordenación SUS-1 que recoge los suelos intermedios entre los dos tipos anteriores...”.*

Por ello se justifica la redacción del presente Plan Parcial SUS-1



3.2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS GENERALES

3.2.1. Reservas de suelo dotacional

La reserva de suelo para equipamientos se define en la planimetría adjuntada, y corresponde con las siguientes parcelas.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público

Nº PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESERVA
119	RAFAEL MAZA MONTERO	1657,25	773,18
120	HRDOS. ADELINA IBARRETA PRIETO	1712,69	590,70
251	EN INVESTIGACIÓN	1012,89	237,20
121	JUAN HERNÁNDEZ ÁLVARO	2229,56	704,20
122	BLANCA RUÍZ DURÁN	2698,37	703,67
66	ANTONIO NAVAS ARJONA	6756,82	3044,89
67	FRANCISCO SÁNCHEZ QUESADA Y 2 MÁS	19931,26	2864,79
74	RAMÓN PORRAS COBO	2254,11	25,53
75	PEDRO HERNÁNDEZ ALCÁNTARA	7868,74	1986,70
102	LUIS GARRIDO BUENO	28228,77	3719,14
	TOTAL		14650,0020

Al ser la mínima exigible 14.644,96 m²s, cumple con la dotación exigida.



- Centros Docentes-Educación Primaria:

Nº PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESERVA
104	SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC	51.599,87	837,57
		TOTAL	837,57 m²s

Al ser la mínima exigible de 810,00 m², cumple con la dotación exigida.

- Servicios de interés público y social-equipamiento comercial:

Nº PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESERVA
104	SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC	51.599,87	96,50
102	SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC	28.228,77	86,70
		TOTAL	183,19 m²s

Al ser la mínima exigible de 162,00 m², cumple con la dotación exigida,



- Servicios de interés público y social-equipamiento social:

Nº PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESERVA
102	SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC	28.228,77	184,35
		TOTAL	184,35 m²s

Al ser la mínima exigible de 162,00 m², cumple con la dotación exigida,

La dotación mínima de aparcamientos se justifica en el sistema general viario, en el cual se proyecta una banda de aparcamientos en línea de 5,50 m de longitud, en un tramo de vial de 1.632,75 m, disponiendo por tanto de 296 plazas adyacentes al SGV-01. Además, al tener las parcelas una superficie mínima de 1000.00 m², se reservará en el interior de la parcela al menos 2 plazas de aparcamiento, lo que supone un incremento de 162 plazas más, haciendo un total de 458 plazas, cumpliendo la dotación exigida de tener entre 110 y 220 plazas.



3.2.2. Red viaria

En base a la *Norma 44.1 – Red Viaria* de las NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo aprobadas definitivamente en abril del 1993, *las características de la red viaria en suelo urbano y urbanizable se acomodarán a las existentes en la actualidad.*

En el presente Plan Parcial se propone un nuevo sistema viario que proporcione continuidad a la red viaria existente en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y permita la comunicación en la nueva estructura del SUS-1.

También se prevé la ejecución un Sistema General Viario, SGV-01, que canalice la mayor parte del tráfico del Ámbito del Megatín, así como de los vehículos que accedan a la Sierra.

3.2.2.1. Descripción de los viales

En el sector se han previsto los siguientes viales:

- Viales V01, es el único vial existente del sector, coincidiendo con el actual trazado de la vía pecuaria o eje estructurante que atraviesa el Ámbito del Megatín de Norte a Sur. Se ubica en el Norte del Sector, siendo la conexión de Salida del Ámbito global del Megatín hacia la ctra A-316.
- El Vial V02 bordea perimetralmente el sector por el Este y Noreste.
- El resto de viales previstos, V03, V04, V05 y V06, son viales transversales que estructuran el sector SUS-1 formando manzanas, además de proporcionar continuidad a los viales existentes en los sectores de suelo urbano No Consolidado.



- Por último, se proyecta el SGV-01, el cual bordea el sector por el Oeste, actuando como circunvalación del Área del Megatín, sirviendo de conexión alternativa entre la zona Norte, acceso desde la ctra A-316, y la Zona Sur, acceso a la Sierra.

En la siguiente tabla se indican las características de los diferentes viales.

VIAL	SUP. (m ² s)	LONG. (m)	ANCHO MEDIO (m)	PEND. MEDIA (%)
VIAL 01	391,27	44,44	8,80	13,5%
VIAL 02	7.481,65	747,91	10,00	3,6%
VIAL 03	1.594,86	158,96	10,00	17,6%
VIAL 04	2.634,23	263,46	10,00	12,1%
VIAL 05	2.013,18	201,25	10,00	6,0%
VIAL 06	1.236,44	123,47	10,00	13,0%
SGV	27.875,04	2.144,73	13,00	-7,9%
TOTAL	43.226,65	3.684,21	---	---

En la Hoja de planos nº4, aparece reflejado el trazado de los diferentes viales del sector, así como la sección tipo de cada uno ellos.

3.2.2.2. Rasantas

La rasante de los viales está condicionada en la mayor parte de los casos por la conexión entre los viales existentes en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, y lo escarpado del terreno.



Debido a estos condicionantes, se han proyectado viales cuyas rasantes oscilan entre 6,0% y 17,6% de pendiente.

3.2.2.3. Secciones

En base a la Norma 44.2 – Red Viaria de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Torredelcampo, aprobadas definitivamente en abril del 1993:

“La previsión y desarrollo del sistema viario no incluido en el anterior apartado (por el que las características de la red viaria en suelo urbano y urbanizable se acomodarán a las existentes en la actualidad), se proyectará de acuerdo con las necesidades existentes o de previsible desarrollo ajustándose a las siguientes normas mínimas:

- *En las vías principales de circulación rodada el ancho mínimo será de 9 m. de calzada y 2 m. de acerado.*
- *En las vías secundarias el ancho mínimo será de 7 m. de calzada y 1,50 m. de acerado*

A continuación se indican las características de las secciones tipo establecidas en cada uno de los Viales tratando de cumplir las limitaciones de la Norma siempre que exista sección suficiente (al estar el tramo V01 ejecutado tal y como se ha indicado anteriormente):



SECCIÓN TIPO VIAL V01

Acerado margen izquierda	1,80 m
Calzada	7,00 m

No existe en este tramo sección suficiente para ejecutar acerado de 2,00 m y calzada de 7,00 m, acomodándose a la anchura de vía existente.

SECCIÓN TIPO VIALES V02, V03, V04, V05 y V06

Acerado margen izquierda	1,50 m
Calzada	7,00 m
Acerado margen derecha	1,50 m

Se corresponden con viales secundarios del sector.

SECCIÓN TIPO SGV01

Acerado margen izquierda	2,00 m
Aparcamiento	2,40 m
Calzada	6,60 m
Acerado margen derecha	2,00 m

Es el vial principal del sector y del total del Ámbito del Megatín.



3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

El presente Plan Parcial contiene los esquemas de servicios urbanísticos que deberán ser desarrollados y dimensionados en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las soluciones propuestas parten de las redes municipales y datos facilitados por las empresas suministradoras.

ACTUACIONES PROPUESTAS. OBRAS OBJETO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Serán posteriormente objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización las obras de:

- Red viaria incluidos los acerados y la organización de las circulaciones viarias (indicados en el apartado anterior).
- Abastecimiento y distribución de agua potable.
- Saneamiento.
- Electricidad, tanto en la red de media tensión y transformación, como en red de distribución de baja tensión y red de alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.

En los apartados siguientes se explican las características de estas obras para la urbanización, así como los criterios a utilizar para su cálculo según la legislación urbanística y sectorial vigente:

- Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de junio).
- LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre).



- NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo.
- Determinaciones contempladas en la Modificación de las NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo en el área del Megatín.

RED DE ABASTECIMIENTO

El abastecimiento del sector, según indica la modificación de NNSS, es viable conforme a los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo, para la demanda prevista.

La red de distribución se abastecerá desde el depósito existente junto al sector, conocido como “Depósito Megatín”, el cual está situado a una cota de 900 m. aproximadamente, y que cuenta con una capacidad de almacenamiento de 150 m³.

Para el cálculo de la dotación mínima, se opta por el criterio de no tener en cuenta el factor de estacionalidad, manteniendo así un adecuado margen de seguridad, ya que el ámbito de actuación es un área de segunda residencia, siendo los meses de verano aquellos en los que queda demandada realmente la dotación de referencia.

La dotación mínima por habitante que recoge las vigentes NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo de abril de 1993, *Norma 40.- Abastecimiento de Agua del Título Tercero: Normas de Urbanización* es “...1.-La dotación disponible de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día en zona residencial, ni de 250 litros por habitante y día en zona industrial o en la que se prevea el consumo en piscinas...”.



Según se indica en el apartado 1.2, se establece que el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estudiando los datos del Instituto Nacional de Estadística se comprueba que en los últimos años la población de Torredelcampo ha tenido una tasa de crecimiento negativa, por lo que se considera una tasa de crecimiento de la dotación para el uso residencial nula del lado de la seguridad.

Dotación mínima = $250 \text{ l/habit.día} \times 2,4 \text{ habit./viv.} \times 81 \text{ viv.} = 48.600 \text{ l/día} = 48,6 \text{ m}^3/\text{día}$.

El depósito abastecerá no solo al SUS-1 sino al SUNC-1 (51 viv = $30,6 \text{ m}^3/\text{día}$) y a la Unidad de Gestión 1 del SUNC-2 (97 viv = $58,2 \text{ m}^3/\text{día}$),

Por lo tanto, el depósito tiene capacidad suficiente para garantizar el almacenamiento de las necesidades de abastecimiento del sector, incluyendo las necesidades del SUNC-1 (51 viv = $30,6 \text{ m}^3/\text{día}$) y la Unidad de Gestión 1 del SUNC-2 (97 viv = $58,2 \text{ m}^3/\text{día}$) en caso necesario (suman $137,4 \text{ m}^3/\text{día}$), ya que en la Unidad de Gestión 2 del SUNC-2 (42 viv = $25,2 \text{ m}^3/\text{día}$) existe otro depósito del que se abastece de más de 100 m^3 .

El Proyecto de Urbanización deberá dotar al Ámbito de actuación del sector SUS-1 de los hidrantes de incendio necesarios con las debidas características ajustadas a la normativa vigente, y condicionantes que establezca la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo, en orden a materiales, trazado, secciones, puntos de conexión y criterios de cálculo (red, diámetros y ubicación exacta de válvulas, hidrantes y bocas de riego).



Las nuevas tuberías a colocar serán de fundición dúctil (FD), con un diámetro mínimo de 100 mm.

En el Proyecto de Urbanización se dimensionará la red de distribución del sector, teniendo en cuenta la Red de abastecimiento a dimensionar en los demás Ámbitos de actuación del Megatín, entendiéndose que el presente Sector SUS-1, queda dentro de un ordenamiento urbanístico más global, por lo que las Redes de abastecimiento darán una continuidad coherente y quedarán integradas en este ordenamiento global del área.

RED DE SANEAMIENTO

El Sector SUS-1, queda dentro de un ordenamiento urbanístico más global, por lo que tanto la red de saneamiento, como el sistema que garantice la depuración de aguas residuales, darán una continuidad coherente y quedarán integrados en ese ordenamiento global, acomodándose con la red viaria existente y de nueva ejecución de los demás Ámbitos recogidos en la Modificación de NNSS. Así, su trazado se llevará a cabo por viales del Sector SUS-1 los viales existentes del en el sector 1 SUNC-2.

El conjunto de viviendas de todos los sectores del Megatín, presenta actualmente un problema de saneamiento al no existir una red, ni sistema alguno que conduzca las aguas residuales a un lugar donde pueda procederse a su depuración. Actualmente, el “sistema de saneamiento” existente consiste en un conjunto de pozos ciegos en cada una de las parcelas.

Las vigentes NNSS de abril de 1993, indican en la Norma 41.-Saneamiento, del Título Tercero: Normas de Urbanización, que “...2.La evacuación habrá de verter directamente a la red municipal y sólo en aquellos casos en los que se acredite no ser viable o posible, deberán preverse las soluciones de estación depuradora,



o cualquier otra técnica que garantice la depuración de los residuos producidos, excepto la fosa séptica...”.

El equipo técnico redactor del presente Plan ha analizado la viabilidad de la conexión a red municipal de saneamiento que recoge la Modificación de las NNSS, en el plano 7/10 Conexión Infraestructuras Urbanas. Para ello se mantuvo una reunión con técnicos de la Empresa Municipal de Agua de Torredelcampo (responsable del mantenimiento de la red de alcantarillado municipal, además del suministro de agua potable), llegando a la conclusión de la inviabilidad técnico-económica de conectar el agua con la depuradora municipal, debido a la imposibilidad de conexión con la red existente al no tener ésta sección suficiente para absorber el volumen de saneamiento que aportaría el Ámbito de estudio, y por lo tanto la solución que se contempla es la ejecución de una red de saneamiento que agrupe los vertidos y los conduzca hasta una estación depuradora de aguas residuales a proyectar (en los sucesivo EDAR).

El diseño de la EDAR se desarrollará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que podrá modificar aspectos referentes a dichas infraestructuras sin que ello suponga la modificación del presente Plan, y siempre en cumplimiento de la legislación y normativa vigente, ajustándose a las premisas y condicionantes que establezca la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo en orden a trazado, materiales, secciones, puntos de conexión y criterios de cálculo.

Será de obligado cumplimiento en el diseño a ejecutar las vigentes NNSS que indican que:

- *“...Norma 41.1 Todas las conducciones serán subterráneas a más de dos metros de profundidad y por debajo de la red de agua potable...”.*



- *“...Norma 41.4 Las redes de evacuación de agua y saneamiento cumplirán las siguientes condiciones:*
 - A) *Velocidad de las aguas entre 0.5 y 3 m/s. Deberá comprobarse en el Proyecto (de Urbanización) que el límite inferior se respeta aún en el caso de que discurra el caudal habitual debido exclusivamente a las aguas negras. El límite superior podrá superarse ligeramente hasta 5 m/s solo en alcantarillas o colectores de sección superior a un metro cuadrado cuando circulen caudales debidos a las aguas pluviales con duración del chaparrón punta inferior a quince minutos y periodo de retorno superior a cinco años.*
 - B) *Cámaras de descarga automática en cabecera.*
 - C) *Pozos de registro visitables, en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m. en los tramos rectos.*
 - D) *Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres públicos.*
 - E) *Sección mínima 30 cm. de diámetro.”.*

A continuación, se establecen las bases de partida para el esquema de la red de saneamiento y las dos EDARES previstas para la depuración de las aguas, una para cada vertiente, con especificación del emplazamiento de las EDARES, trazado de los colectores, caudales y cargas contaminantes de diseño.

La red de saneamiento y pluviales se propone como sistema unitario.

- **EMPLAZAMIENTO:** Para la EDAR emplazada en la Vertiente Este del Ámbito de actuación global de la Modificación de las NNSS, el emplazamiento propuesto se ubica en este sector, SUS -1, vertiendo el efluente en el “Arroyo de la Cueva”. La segunda EDAR, para la vertiente



Oeste del Megatín, se prevé en terrenos correspondientes también a este sector SUS-1, vertiendo el efluente en el “Arroyo Nativo”.

- VERTIDO DEL EFLUENTE: Se propone verter el efluente mediante conducción de desagüe como elemento para vertido de las aguas depuradas en el “Arroyo de la Cueva” y en el “Arroyo Nativo”.
- CÁLCULO DEL CAUDAL: Las 81 viviendas del presente Plan Parcial, serán depuradas por dos EDARES, como se ha indicado en los puntos anteriores.

En la EDAR ESTE (vierte en el Arroyo de la Cueva), vierten sus efluentes 56 parcelas del presente sector, aunque en su dimensionamiento hay que tener en cuenta también las parcelas del Sector SUNC-1 y Sector 1 SUNC-2 que también depuran sus aguas en dicha EDAR. Por tanto, el nº total de viviendas cuyas aguas residuales recogerá la EDAR a tener en cuenta para el cálculo del caudal de las aguas residuales ascenderá a 170.

En la EDAR OESTE (vierte en el Arroyo nativo), vierten sus efluentes 25 parcelas del presente sector. De igual modo que en el caso anterior, en el dimensionamiento de la EDAR hay que tener en cuenta también las parcelas del Sector 1 SUNC-2, que también depuran sus aguas en dicha EDAR (34 parcelas). Por tanto, el nº total de viviendas cuyas aguas residuales recogerá la EDAR a tener en cuenta para el cálculo del caudal de las aguas residuales será 59.

Al ser una red en sistema unitario, saneamiento de aguas residuales y pluviales, se dispondrán los adecuados sistemas de control de reboses por medio de tanques de tormentas, (y el posterior Proyecto de



Urbanización, para el cálculo de las secciones necesarias de los colectores, integrará los cálculos correspondientes al caudal de pluviales, considerando un periodo de retorno de 10 años, la superficie del área drenada, la intensidad media de precipitación para el periodo de retorno de proyecto y duración del aguacero igual al tiempo de concentración del área drenada y el coeficiente medio de escorrentía).

- HABITANTES EQUIVALENTES

Resulta necesario conocer los habitantes equivalentes por contaminación HE para definir la capacidad de la EDAR.

Los habitantes equivalentes correspondientes al Ámbito de actuación estudiado para el conjunto de infraestructuras de saneamiento se obtienen a partir del nº de viviendas y de los habitantes por vivienda.

EDAR Vertiente Este:

*Nº viviendas * 2.4 habitantes/vivienda = 170 * 2,4. = 408 habitantes

EDAR Vertiente Oeste:

*Nº viviendas * 2.4 habitantes/vivienda = 59 * 2,4. = 142 habitantes

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

En la *Norma 43. Energía Eléctrica y Alumbrado Público del Título Tercero Normas de Urbanización de las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Torredelcampo de abril de 1993*, se indica que *“Las líneas existentes deberán salvaguardar el aspecto estético, tanto en las instalaciones como en los elementos accesorios. En las nuevas Unidades de Ejecución las redes eléctricas y Centros de Transformación serán siempre subterráneos.”*



En la *Declaración de Impacto ambiental en el apartado 3.2.14* establece lo siguiente: *“La localización de las líneas eléctricas y demás redes de localización deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana, y preferiblemente mediante canalizaciones subterráneas. El cruce de calles y espacios libres será, en cualquier caso, subterráneo.”*

En el presente Plan Parcial, se propone la ejecución de red subterránea de suministro de electricidad y alumbrado público.

El criterio seguido para obtener la demanda de potencia es el establecido en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, según el cual, para el nº máximo de viviendas que es 81, con potencia de 9.200 w, y coeficiente de simultaneidad de 0,65, necesitan **745,2Kw**; a los que habría que añadir la potencia requerida por los usos Ocio y Equipo Urbano a razón de 50w/m², por lo que los 1.205 m² de equipamiento del sector suponen **60,2Kw**. Por último, también habría que sumar la potencia requerida por la red de alumbrado, la cual se estima en 1,5 w/m² por metro cuadrado de vial, en este sector tenemos 43.227 m², por lo que necesitaremos una potencia de **68,48Kw**. En total la potencia necesaria prevista para el Sector es **873,88Kw**.

Dadas las características del sector se dispondrán dos centros de transformación de 500 KVA, para mayor holgura en el suministro, ubicados de forma que se minimicen las pérdidas de potencia.

La fuente de alimentación será la línea aérea de A.T. que actualmente atraviesa el Ámbito global del Megatín de Noroeste a Sudeste.

El tramo de dicha línea comprendido entre los postes, A708351 y A703294, atraviesa los sectores SUNC-2 y SUS-1, englobados en el área del Megatín, por



lo que se propone el soterramiento de este tramo de la línea cuando se ejecute el SGV-01 adscrito al Sector SUS-1.

Para la red de media tensión se adoptará un anillo con conductor RHV 18/30 kW de 3(1x150) Al, de entrada y salida a los centros de transformación.

Las líneas de baja tensión serán subterráneas, tipo RV0,6/1kW, bajo tubo PVC, con arquetas entre linderos de parcelas o manzanas para situar las cajas de distribución. La profundidad de las zanjas será como mínimo 0,80 m, estando protegidas con hormigón en los cruces o en los tramo bajo calzada.

Para el alumbrado público se propone un nivel de cálculo de 10 lux, con columnas de 7,00 m, lámparas de 250 w de V.S.A.P. La separación entre puntos de luz se establecerá en el cálculo del Proyecto de Urbanización. Las luminarias serán de características fotométricas que impidan la emisión de flujos luminosos hacia el cielo, es decir, luminarias de radiación directa.

Así mismo, previo al Proyecto de Urbanización será necesario disponer documento de conformidad de la compañía suministradora sobre las previsiones contenidas en el presente Plan.

RED DE TELECOMUNICACIONES

En el presente Plan Parcial se diseña la red subterránea en vacío, con tubería de PVC enterrada y sus correspondientes arquetas en los vértices de las aceras. El cálculo del nº de tubos y demás detalles se hará en el Proyecto de Urbanización, con el Asesoramiento de la Compañía de Telefonía conforme a sus necesidades de explotación.



El diseño de la red de telecomunicaciones se ha realizado entendiendo que el Sector SUS-1 está dentro de un ordenamiento urbanístico más general, por lo que las Redes de Telecomunicaciones darán una continuidad coherente y quedarán integradas en este ordenamiento global del área del Megatín.

Las canalizaciones estarán constituidas por tubos de PVC de 110, 63 o 40 mm. de diámetro, según las necesidades y con espesores 1,8 mm. (tubos de 110 mm. De diámetro), o 1,2 mm. (Tubos de 63mm. y 40 mm. De diámetro), protegidos con hormigón en masa formando un “Prisma de Canalización”.

En la hoja de planos nº9, aparece grafiada la red del Sector, así como su integración en la Red General de Telecomunicaciones del Área del Megatín y el punto de Conexión a la Red de Telecomunicaciones aérea existente en el Norte del Área del Megatín.



3.4. APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

Por último, se incluye a continuación un resumen comparativo entre los datos superficiales establecidos en el Planeamiento y los propuestos por el presente Plan, observándose que la propuesta realizada cumple con las previsiones establecidas en la Modificación de las NNSS de Torredelcampo relativas al Ámbito del MEGATIN. Los datos indicados son los siguientes:

Las NNSS establecen los siguientes parámetros:

- SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA..... 147.405,00 m²s
- DENSIDAD RESIDENCIAL.....5,50 Viv/Ha
- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (máx. 0,15 m²t/m²s)..... 22.110,75 m²t
- APROVECHAMIENTO DESTINADO VPO (30% máx. Edificabilidad)..... 6.633,00 m²t
- 10% CESIONES OBLIGATORIAS.....2.211,07 m²t
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (mín. 10% superficie).....14.741,00 m²s
- CENTROS DOCENTES-EDUCACION PRIMARIA (mín. 10 m²s/viv.).....810,00 m²s
- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (mín. 2 m²t/m²s)..... 162,00 m²s

El Plan Parcial establece los siguientes parámetros:

- SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA..... 146.449,60 m²s
 - DENSIDAD RESIDENCIAL.....5,53 Viv/Ha
 - APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (máx. 0,15 m²t/m²s = 21.967,44 m²t)..... 21.967,44 m²t
-



- APROVECHAMIENTO DESTINADO VPO (30% máx. Edificabilidad = 6.590,23 m²t)..... 6.590,23 m²t
- 10% CESIONES OBLIGATORIAS.....2.196,74 m²t
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (mín. 10% superficie = 14.644,96 m²s).....14.650,00 m²s
- CENTROS DOCENTES-EDUCACION PRIMARIA (mín. 10 m²s/viv. = 810 m²s).....837,57 m²s
- SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL-EQUIPAMIENTO COMERCIAL (mín. 2 m²t/m²s = 162 m²s)..... 183,19 m²s
- SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL-EQUIPAMIENTO SOCIAL (mín. 2 m²t/m²s = 162 m²s)..... 184,35 m²s
- APARCAMIENTOS (1 aparc/100 m²t = 162 ud).....296 ud

El Sector SUS-1 tiene adscrito el Sistema General Viario SGV-01 (37.511,73 m²s), la desafeción de 18.031,00 m²s de la Vía Pecuaria “Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela o Camino de Córdoba” y 6.977,41 m²s del total de 24.264,27 m²s del Sistema General de Espacios Libres SGEL-02.

Nota: Al Ayuntamiento le corresponde, además de las cesiones de las superficies de Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios, el 10 % del Aprovechamiento Lucrativo, totalmente urbanizado. Debido a la particularidad de la zona donde se actúa se cree conveniente solicitar al Municipio la posibilidad de ceder el 10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en su equivalencia en metálico. Dicho equivalente se establecerá mediante las pertinentes reglas legales en el proyecto de reparcelación.

No se puede establecer el compromiso de pago de la cesión por ser la redacción del presente documento de iniciativa pública.



4. ORDENANZAS

4.1. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

1.1. Dimensiones de la parcela

- Toda parcela para ser considerada como tal debe tener una superficie real mínima de mil (1.000) metros cuadrados. Además, toda parcela debe tener una longitud mínima de lindero frontal iguala veinte (20) metros.

1.2. Agregación y segregación de parcelas

- A una parcela sólo se podrá agregar una parcela y por una sola vez.
- Pueden segregarse parcelas siempre que cada una de las resultantes cumpla lo recogido en el punto 1.1.

1.3. Separación a linderos

- Las edificaciones deben guardar una separación mínima a linderos que es la siguiente:
 - Seis (6) metros en linderos frontales.
 - Tres (3) metros en el resto de los linderos.
- Se consideran como linderos frontales aquellos que separan la propiedad de las calles que se consideran principales en la documentación gráfica correspondiente.

1.4. Ocupación

- La edificación puede ocupar un porcentaje de la superficie total de la parcela en proyección horizontal que en ningún caso excederá el diez por ciento (10%).



1.5. Ocupación bajo rasante

- Podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante, bien sótano o semisótano siempre que se cumplan las condiciones de altura de las presentes Normas 1.8 y 1.9.

1.6. Edificabilidad

- Queda fijada en 0,2 m²t/m²s.

1.7. Establecimiento de la cota de referencia

- A la hora de determinar alturas consideraremos la cota de un punto obtenido de la intersección de la línea de pendiente natural del terreno, tomada a partir del punto medio del lindero frontal, con la línea de edificación, es decir, de contacto entre la fachada y el terreno.

1.8. Altura

- La altura máxima de la edificación es de seis (6) metros medidos desde la cota de referencia hasta la cara inferior** del forjado de cubrición de planta primera.

*** Aunque en el documento de Modificación de las NN.SS. aprobado, pone a cara superior, se indica a cara inferior, entendiéndose que puede existir un error en la Modificación ya que normalmente en el urbanismo se hace referencia al término de cara inferior y no al de cara superior, además de que así la altura máxima permitida de la edificación es más razonable y coherente con las construcciones de la zona.*

1.9. Construcciones sobre la altura reguladora

- Se permite la construcción de cubiertas inclinadas siempre que la línea de la cumbrera no superen más de dos (2) metros la altura máxima permitida.



1.10. Construcciones auxiliares

- Se permiten las construcciones auxiliares siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - No podrán exceder de una planta ni de tres (3) metros de altura.
 - Computarán a efectos de edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no será nunca más del dos por ciento (2%) de la superficie total de parcela en proyección horizontal.

1.11. Cubiertas

- Se admiten las cubiertas inclinadas siempre que se cumpla en la presente Norma 1.9.
- Se recomienda el uso de teja curva o plana cerámica en su color natural.
- Se prohíbe el uso de materiales como fibrocemento y similares, así como los acabados de lámina asfáltica revestidas con metalizados.
- Se prohíben los usos habitables en el espacio bajo cubierta, así como la aparición de buhardillas y lucernarios sobre la línea de cumbrera.

1.12. Cerramientos

- Será necesaria la colocación de cerramientos en los linderos exteriores, que se compondrán de ochenta (80) centímetros de cerramiento opaco, realizado con ladrillo visto, revoco o piedra natural, que podrá aumentar hasta los dos (2) metros con elementos vegetales.
- En los linderos interiores se permite la colocación de cerramientos como el antes descrito.

1.13. Materiales de construcción

- Para la construcción de las edificaciones se aconseja el uso de:
- Materiales tradicionales en la construcción de la zona.
- Paramentos pintados con colores claros.



- Revocos de pigmentos naturales. En caso de utilizarse pintura plástica se usarán colores similares a los naturales, evitando el uso de tonos brillantes.
- Se prohíbe el uso de:
 - Bloques de hormigón visto.
 - Azulejería para el revestimiento total o mayoritario de fachadas, si bien se permite su uso en elementos decorativos como frisos, recercados, etc.
 - Carpinterías de aluminio anodizado en gris y tonos metálicos.
 - Fábrica de ladrillo visto.

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

Las parcelas históricas que a día de la Aprobación Provisional de este documento no cumplan con el mínimo de superficie requerido en esta Modificación Puntual, excepcionalmente podrán ser incluidas dentro de la ordenación, debiendo cumplir las edificaciones que se instauren en ellas todas las normativas y ordenanzas que le sean de aplicación.

Las edificaciones que al día de la Aprobación Provisional de este documento posean mayor edificabilidad de la permitida en esta Modificación Puntual quedarán como fuera de ordenación, permitiéndose en ellas obras de conservación. Si se demoliesen dichas edificaciones, las nuevas construcciones tendrán que adaptarse a las condiciones de este documento.



5. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN DE PLAZOS

Se prevé una sola etapa para el desarrollo completo de las obras de urbanización del Ámbito delimitado por el presente Plan, teniendo en cuenta que nuestro Ámbito queda enmarcado dentro de un desarrollo y ordenación más global, desde el punto de vista urbanístico así como de las obras externas a este Ámbito necesarias para el buen funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la edificación existente y futura.

Tampoco se considera necesario la división del Plan en polígonos, por estar enmarcado dentro de un desarrollo y ordenación más global, y ser necesario ejecutar la totalidad de las infraestructuras al mismo tiempo. Por este motivo, no se considera necesario determinar un orden de prioridades para la ejecución de los distintos usos a materializar. Por todo lo cual, a los efectos de la obligación de la delimitación de unidades de ejecución previstos en la Ley, se partirá del principio de una sola Unidad de Ejecución cuya delimitación coincide con la del Sector.

Al tratarse de una sola etapa no se considera necesario su reflejo en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

En la Programación de Plazos, o Plan Temporal, se prevé:

- El plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios será de cuatro años, a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos se establecerá a medida que se urbanice.



6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

OBJETIVO

El Estudio Económico Financiero supone no sólo un programa de inversiones y de compromisos de los distintos agentes con las determinaciones del presente Plan Parcial, sino que además, este nivel de inversión propuesto debe surgir sustentado en un equilibrio coherente entre inversiones previstas, originadas por los costes de las intervenciones, y disponibilidad de recursos financieros.

El Estudio Económico Financiero tiene como última finalidad el reconocimiento de la viabilidad del Plan Parcial, demostrar que es posible la ejecución práctica del planeamiento, es decir, su gestión. La viabilidad viene dada por las variables económicas que son las que, en mayor medida, la definen y condicionan.

Por ello, en desarrollo de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, procedemos a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

EVALUACIÓN ECONÓMICA

La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresa su coste aproximado, salvedad expresa de las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros.



COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

La evaluación económica se hace por partidas generales, dado que posteriormente se deberá redactar un detallado Proyecto de Urbanización.

Las partidas incluidas en el presente Plan Parcial son las siguientes:

1. Pavimentación.
2. Red de abastecimiento.
3. Red de saneamiento.
4. Red de distribución eléctrica y alumbrado.
5. Jardinería (incluyendo adquisición de terrenos de SGEL).
6. Vía pecuaria (incluyendo adquisición de los terrenos).
7. Obras especiales (desmontaje de la red eléctrica aérea existente y la ejecución del movimiento de tierras y la formación de la base del SGV-01).

En la siguiente tabla aparece reflejado el presupuesto estimado correspondiente a la ejecución de las infraestructuras previstas.

En los precios unitarios estimados se ha tenido en consideración, los costes indirectos, gastos generales, beneficio industrial, así como el 21% de IVA que se impone a las obras de construcción.



PLAN PARCIAL SUS -1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDEL CAMPO

PARTIDA	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€/Ud)	IMPORTE
1.- PAVIMENTACIÓN			
m2. Pavimento Bituminoso en calzada	30.078,94	21,00	631.657,74 €
m2. Acerado	13.144,04	37,50	492.901,51 €
ml. Bordillo	7.368,42	19,50	143.684,24 €
2.- RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO			
ml. Red de Abastecimiento y riego	3.796,28	37,50	142.360,50 €
3.- RED DE SANEAMIENTO			
Ud. Depuradora	2,00	19.500,00	39.000,00 €
ml. Canalizaciones	3.673,54	60,00	220.412,40 €
Ud. Pozos de registro	92,00	450,00	41.400,00 €
Ud. Imbornales	184,00	300,00	55.200,00 €
4.- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO			
Ud Transformadores	2,00	15.000,00	30.000,00 €
ml. Red de distribución eléctrica	5.977,74	37,50	224.165,25 €
ml. Red de alumbrado	3.864,73	52,50	202.898,33 €
5.- RED DE TELECOMUNICACIONES			
ml. Red de telecomunicaciones	3.724,30	37,50	139.661,25 €
6.- JARDINERÍA			
m2. Espacios Libres (incluida adquisición terrenos SGEL-02)	6.977,41	3,00	20.932,23 €
7.- VIA PECUARIA			
m2. Vía Pecuaria (incluida adquisición terrenos vía pecuaria)	18.031,00	10,00	180.310,00 €
8.- OBRAS ESPECIALES			
ml. Desmontaje de red aérea de electricidad	37.511	42,00	45.243,66 €
ml. Formación base SVG-01 (incluida adquisición terrenos SVG-01)	2.144,74	100,00	214.474,00 €
TOTAL PRESUPUESTO			2.824.301,11 €

Este presupuesto representa una repercusión de los costes de urbanización por m² de superficie de parcela aportada de 19,29 €/m².



7. MEDIDAS AMBIENTALES

Tanto en la fase de ejecución como en la de funcionamiento se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

Así mismo durante la fase de obras y desarrollo de la zona, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Deberán utilizarse mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.
- Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.
- Respecto a las emisiones gaseosas de la maquinaria deberán mantenerse dentro de los límites exigidos por la normativa vigente y cumplir con la normativa de inspección técnica de vehículos.

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el posterior uso de la zona. Para ello los cambios de aceite deberán realizarse en instalaciones fijas acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal y como establece la orden de 28 de febrero de 1989 (BOE número 57 de 8 de marzo).

Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de ejecución, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas.



En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipo de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizados para posterior valorización de los mismos, según establece la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.

El proyecto de desarrollo de ejecución del presente Plan prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, dimensionadas con amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recoge la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

Así mismo, el capítulo de prevención y corrección de impactos del proyecto de desarrollo de ejecución del presente Plan contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución especificándose el destino del vertido de esas tierras. Además, dicho capítulo de prevención y corrección de impactos contendrá un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación.

La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución discurrirán de la manera más adecuada a la estética urbana mediante canalización subterránea.

El cruce de calles y espacios públicos es, en cualquier caso, subterráneo.



Criterios ambientales tenidos en cuenta en la elaboración del presente Plan y a tener en cuenta en el futuro plan de desarrollo del mismo, así como en las Zonas Verdes propuestas en general:

- Se potencia la utilización de especies de crecimiento rápido de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.
- Las plantaciones de vegetación se realizan con especies parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en el que se realizan.
- Además se procura que se utilicen materiales tipo albero o arena evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.
- El Plan respeta toda la vegetación arbórea existente en la zona, incluyendo su recuperación en el proyecto de restauración ambiental y paisajística.

En la fase de desarrollo se tendrá en cuenta en los taludes generados con las actuaciones previstas lo siguiente:

- Se restaurarán con especies herbáceas adaptadas a las características ecológicas de la zona (mezcla de trigo, veza, avena y semillas recolectadas localmente) y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido. Esta restauración se hará al azar. Antes de la siembra de herbáceas se debe colocar algún tipo de mulch o estabilizadores de taludes.
- Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, deberán proceder de viveros autorizados que en todo caso tienen que disponer del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona.



Las actuaciones urbanizadoras incluyen la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos. La dotación será la adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Se recomienda la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues se contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Se propone en el proyecto de desarrollo la creación de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible en la medida de lo posible a tenor de la orografía existente. Así mismo, se recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta y transporte urbano colectivo.

Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.



8. RESUMEN EJECUTIVO

El Resumen Ejecutivo debe contener los objetivos y finalidad del Plan Parcial, indicando la delimitación de los Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y los Ámbitos en los que se suspenda la ordenación, o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de dicha suspensión.

OBJETIVOS

Como se ha indicado en el apartado 1, el presente Plan Parcial tiene como objetivo proporcionar coherencia al Ámbito del Megatín, desarrollando las zonas intersticiales entre los diferentes sectores de Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Sectorizado, con lo que se conseguirá tener una red viaria más funcional, permitiendo, además, un acceso alternativo a la Sierra mediante el SGV-1 previsto.

Entendemos este Plan Parcial del SUS-1, como instrumento de desarrollo que diseña pormenorizadamente el Ámbito, concreta la continuidad y unidad de criterio con el resto del suelo ordenado en la Modificación de NNSS de referencia.

Así, en el presente Plan Parcial se establecen las características principales para la ordenación y urbanización del Ámbito, conteniendo las determinaciones previstas en la legislación urbanística vigente:

- Ámbito de ordenación, tipologías edificatorias y su regulación mediante ordenanzas.



- Establecimiento y localización del sistema viario, los sistemas locales dotacionales y los equipamientos necesarios.
- Trazados y características esquemáticas de las redes de infraestructuras urbanas en el sector; abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y sus conexiones con las redes existentes.
- Plan de etapas para su desarrollo.
- Evaluación económica para las obras de urbanización.
- Plan de Integración Ambiental

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Se adopta en este Plan Parcial la delimitación correspondiente al Sector SUS-1, tras haber realizado un levantamiento topográfico de las parcelas que forman el Ámbito de actuación, cuya identificación se indican en el apartado 2 del Plan Parcial. Se ha obtenido así una superficie de 146.449,60 m² en lugar de los 147.405,00m² previstos por las NN.SS.

El presente Plan Parcial no altera la ordenación proyectada.

ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

En lo referente a la suspensión de Licencias se actuará conforme a lo indicado en el Artículo 27 de la LOUA, no correspondiendo al presente Plan Parcial la regulación de dicho trámite.



9. EQUIPO REDACTOR

El equipo técnico redactor del presente Plan Parcial del SUS-1, redactado en base al Contrato de Servicios “Redacción de los Instrumentos de Planificación Urbanística del Área del Megatín”, suscrito por Inurbi Ingenieros Consultores SL con el Ayuntamiento de Torredelcampo, está dirigido por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Martín Ochoa Esteban y Carlos Andrés Laguna Gómez, asesorados por los profesionales que en cada una de las ramas necesarias se ha considerado oportuno recurrir a su colaboración.

En Jaén, Octubre de 2016

Los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos:

Martín Ochoa Esteban

Carlos Andrés Laguna Gómez



10. PLANOS

• PLANOS DE INFORMACION:

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO PARCELARIO

• PLANOS DE ORDENACION:

- URBANÍSTICA:

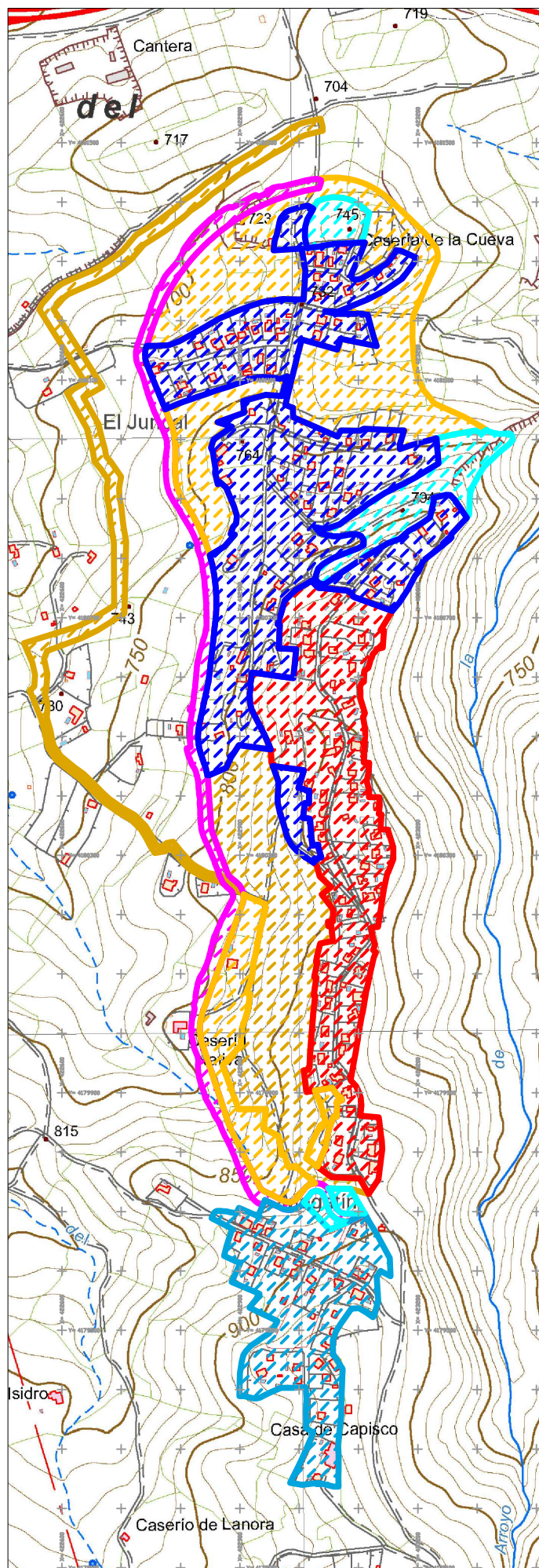
4. ZONIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO
 - 4.1. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS Y SUPERFICIE PARA VPO. ORDENANZAS EDIFICATORIAS
 - 4.2. VIA PECUARIA Y SGEL-2

- VIALES:

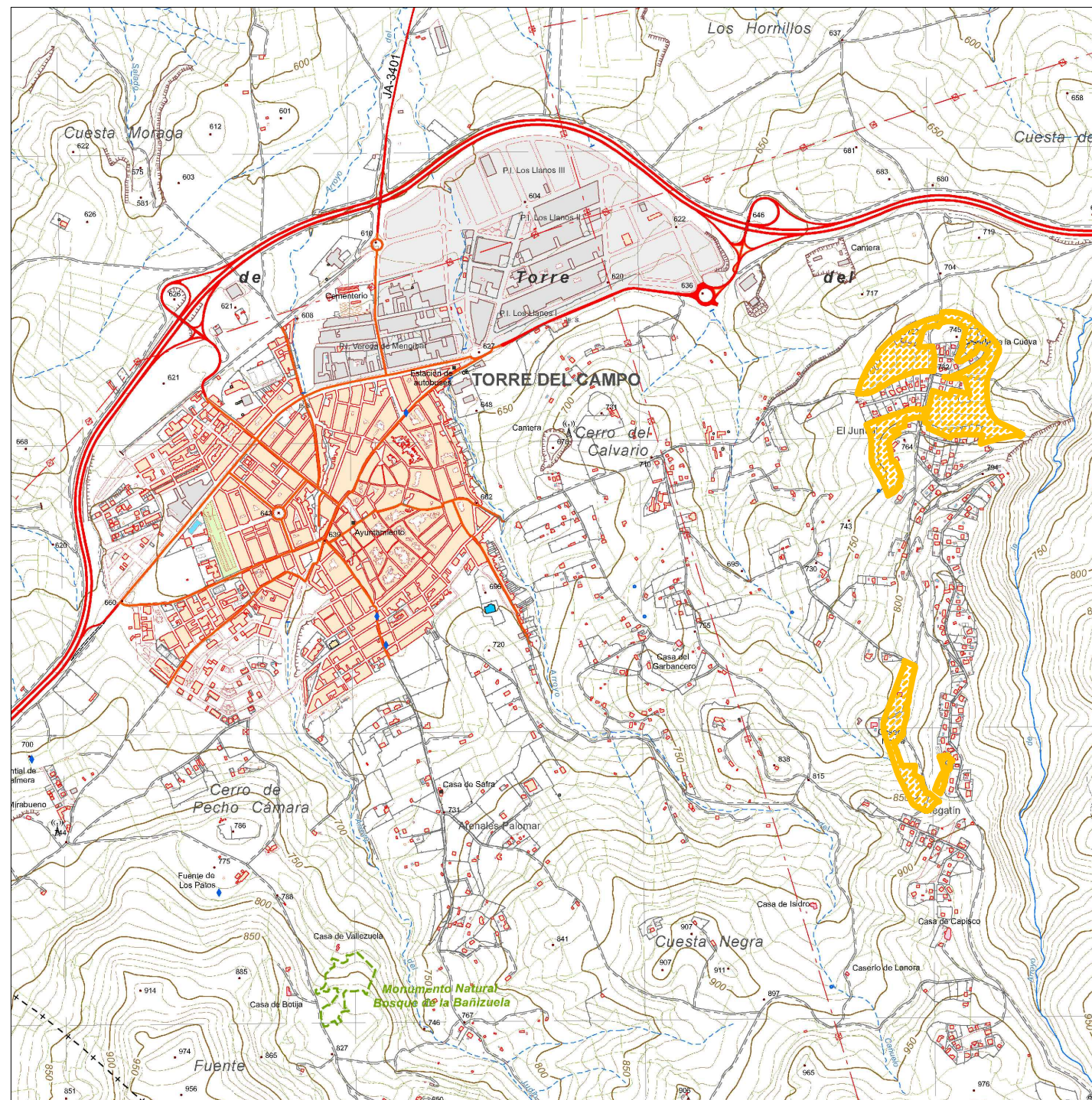
5. RED VIARIA.
 - 5.1. RED LOCAL. PLANTA, SECCIONES Y PERFIL
 - 5.2. SISTEMA GENERAL VIARIO. PLANTA, SECCIONES Y PERFIL

- INFRAESTRUCTURAS:

6. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO
 7. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE SANEAMIENTO
 8. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO
 9. ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES
-



EMPLAZAMIENTO E: 1/10000



SITUACIÓN E: 1/20000



ÁMBITO GEOGRÁFICO

LEYENDA

- PE SUNC-1
- PE 1 SUNC-2
- PE 2 SUNC-2
- PP SUS-1
- SGEL
- SGV
- SNUEP

**PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
PP SUS-1. TORREDEL CAMPO (JAÉN)**

PROMOTOR:
EXC. AYUNTAMIENTO DE
TORREDEL CAMPO (JAÉN)



EMPRESA CONSULTORA:



I. C. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL:
D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.



ESCALA: S.E.

FECHA: MARZO-2016


DESIGNACIÓN:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Nº PLANO:

1

ORIGINAL A3



LEYENDA	
	LÍMITE PP SUS-1 (146.449,60 m2)

**PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
PP SUS-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)**

PROMOTOR:
EXC. AYUNTAMIENTO DE
TORREDELCAMPO (JAÉN)



EMPRESA CONSULTORA:



I. C. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL:

D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.

ESCALA: 1:5.000

FECHA: MARZO-2.016

DESIGNACIÓN:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Nº PLANO:

2

ORIGINAL A3





LEYENDA

- LÍMITE PP SUS-1
- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO PARCELARIO
- PARCELA AFECTADA PARCIALMENTE
- VIAL AFECTADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m ²]	SUPERFICIE PARCIAL [m ²]	OCCUPACION (%)
1	25957,8487	7055,9345	27,29%
4	3654,9368	3654,9368	100,00%
5	500,7348	500,7348	100,00%
6	527,5440	527,5440	100,00%
7	3921,4768	3921,4768	100,00%
8	4285,5610	4285,5610	100,00%
9	6927,3461	1586,3065	22,90%
10	6905,8143	110,3200	1,60%
11	2953,4444	2866,7002	97,06%
12	1924,6131	1924,6131	100,00%
13	1027,1195	1027,1195	100,00%
14	791,3577	791,3577	100,00%
15	1542,9994	1542,9994	100,00%
16	1432,9878	808,1055	56,39%
18	7572,2193	2764,1548	36,50%
19	9742,9347	1708,2539	17,53%
20	7953,8531	2672,4855	33,56%
21	20285,6548	453,0445	2,23%
22	2560,9424	2560,9424	100,00%
23	2295,1684	2295,1684	100,00%
24	918,4585	918,4585	100,00%
36	1414,8504	1414,8504	100,00%
37	12214,8469	1548,3005	12,68%
38	8281,1303	4936,2857	59,61%
39	8412,8836	952,0077	11,43%
63	2705,0161	730,9548	27,02%
64	2860,3243	2860,3243	100,00%
65	2308,0220	1471,2011	63,74%
66	6756,8209	4976,1325	73,65%
67	19931,2635	19181,9939	96,24%
68	1848,2353	474,6103	25,68%
69	2235,6807	1116,2852	49,93%
70	2115,6009	780,6697	36,90%
71	1526,6163	533,7790	34,95%
72	1454,0931	619,7196	42,62%
73	980,8770	520,8305	53,10%
74	2254,1163	2254,1163	100,00%
75	7868,7420	2729,2775	34,69%
76	8676,9738	960,0222	14,38%
77	12595,4934	9407,5045	74,68%
78	12854,2229	946,0915	7,33%
79	4522,3481	4522,3461	100,00%
81	7549,3314	5703,3810	75,55%
83	7718,2424	672,4527	8,71%
102	28228,7664	3892,1604	14,14%
103	4018,9267	3845,6037	95,69%
104	51599,8721	8978,6066	17,40%
105	35580,6271	8026,3295	22,56%
106	2641,3920	2580,5392	97,70%
107	49053,0876	193,1953	0,39%
119	1657,2514	773,1853	46,65%
120	1712,6675	591,4848	34,54%
121	2229,5598	704,2000	31,58%
122	2698,3707	703,6743	26,08%
251	1012,8889	237,1995	23,42%
VIALES			
V01	30990,0000	772,7570	2,49%
V04	6640,0000	548,1115	8,25%
V06	3185,0000	878,1959	27,57%
V09	1789,7369	415,1780	23,20%
TOTAL AREA SECTOR		146449,6014	

PROYECTO: **PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP SUS-1. TORREDEL CAMPO (JAÉN)**

PROMOTOR: **EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDEL CAMPO (JAÉN)**

EMPRESA CONSULTORA: **INSURATI Ingenieros Consultores S.L.**

I. C. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: **D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.**

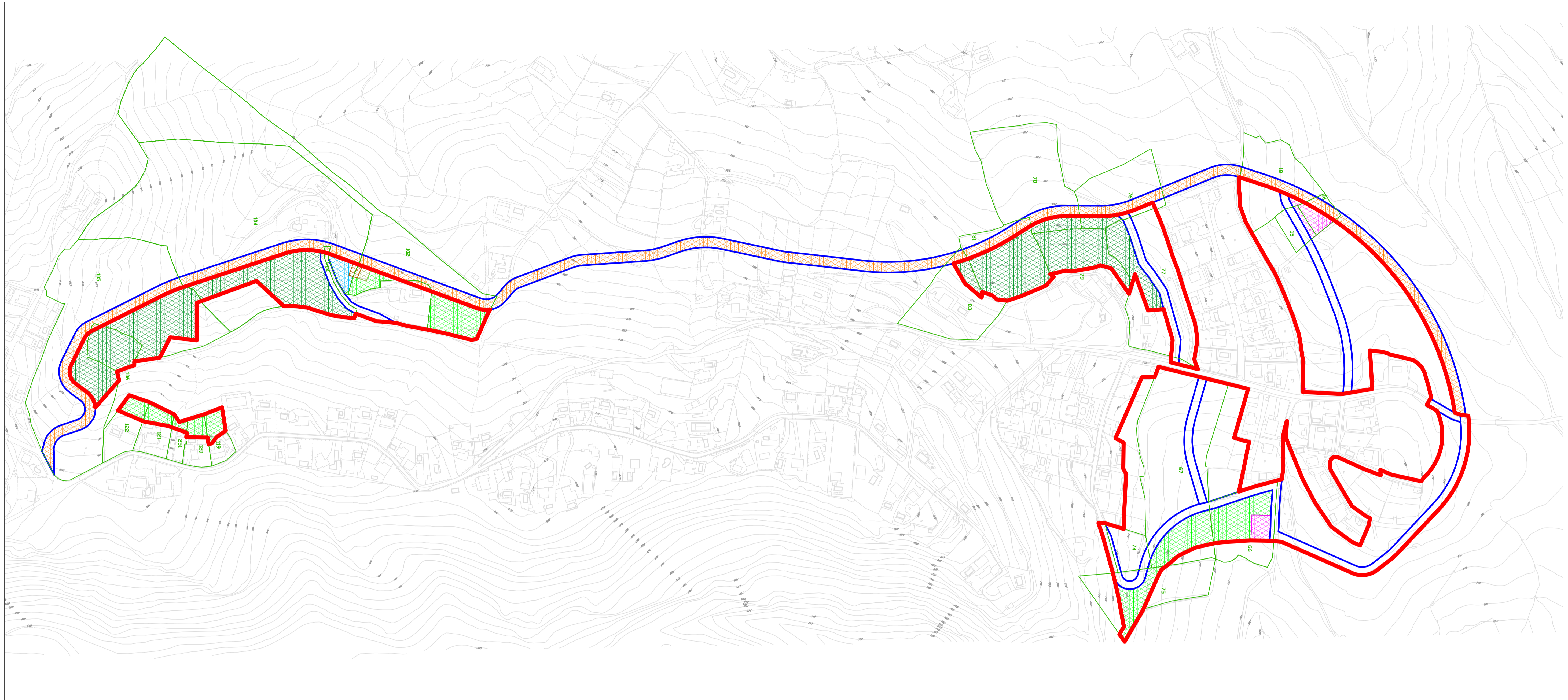
ESCALA: 1/2500

FECHA: MARZO-2016

DESIGNACION: **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELARIO.**

Nº PLANO: **3**

ORIGINAL A1

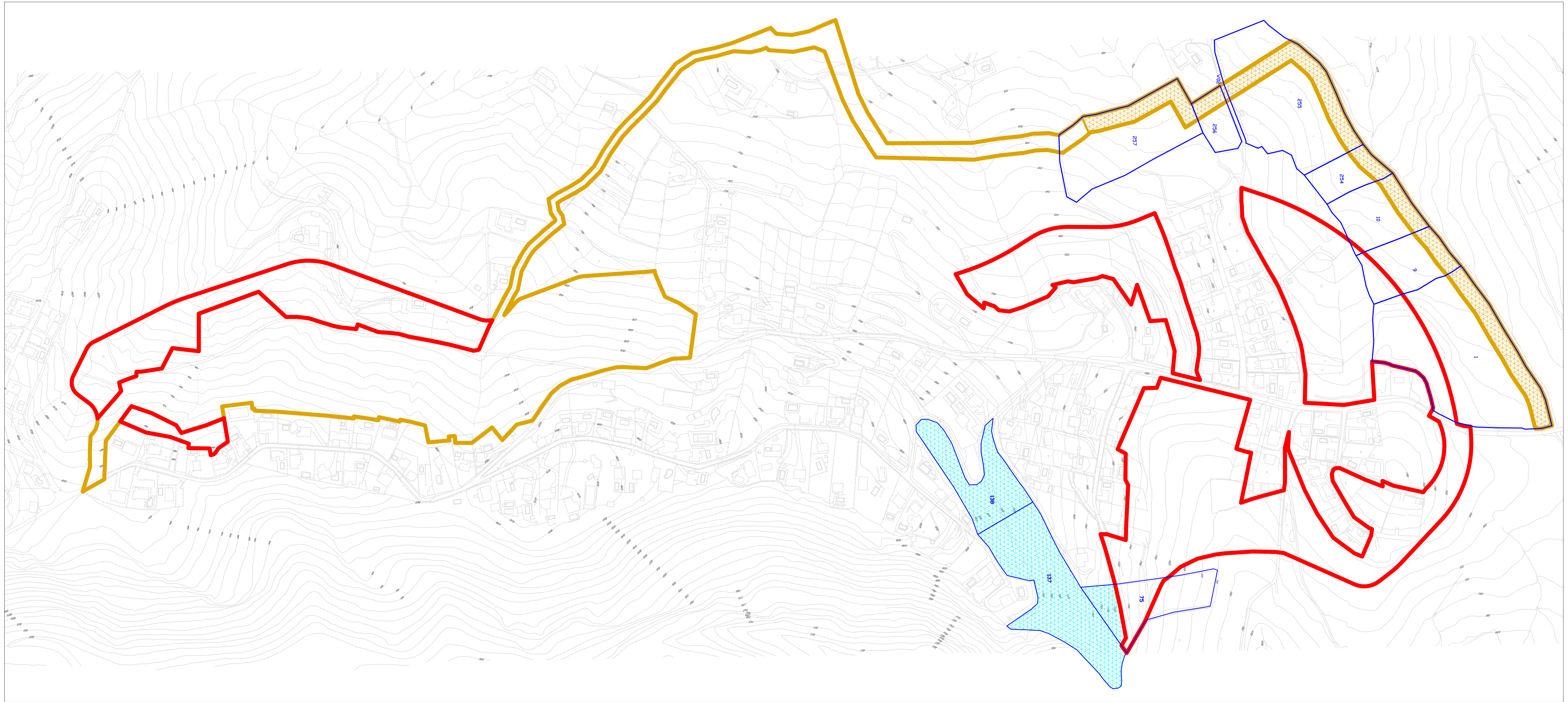


DOTACIONES (excepto SGV), INFRAESTRUCTURAS Y VIALES PP SUS-1	PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m2]	SUPERFICIE PARCIAL [m2]
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	119	1657,2514	773,1849
	120	1712,6875	590,7049
	251	1012,8889	237,1995
	121	2229,5598	704,2000
	122	2698,3707	703,6743
	66	6756,8209	3044,8923
	67	19931,2635	2864,7851
	74	2254,1163	25,5277
	75	7868,7420	1986,6975
	102	28228,7664	3719,1358
	TOTAL	14650,0020	
CENTROS DOCENTES-EDUCACION PRIMARIA	104	51599,8721	837,5655
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL-EQUIPAMIENTO COMERCIAL	104	51599,8721	96,4961
	102	28228,7664	86,6976
	TOTAL	183,1937	
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL-EQUIPAMIENTO SOCIAL	102	28228,7664	184,3512
INFRAESTRUCTURAS-EDAR 01	66	6756,8209	731,6220
	15	1542,9994	285,0131
INFRAESTRUCTURAS-EDAR 02	16	1432,9878	808,1055
	18	7572,2193	137,8115
	TOTAL	1230,9301	
INFRAESTRUCTURAS-CENTRO DE TRANSFORMACION	4	3664,9368	16,2511
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		TOTAL	1978,8032
VIALES			15351,6187
		TOTAL	33185,5343

ORDENANZAS EDIFICATORIAS	
PARCELA MÍNIMA:	1,000 m2
OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA:	10%
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA:	0,20 m2/m2s
RETRANQUEO LINDEROS FRONTALES MÍNIMO:	6 m
RETRANQUEO LINDEROS RESTANTES MÍNIMO:	3 m
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE MÁXIMAS:	Baja + 1 Altura
ALTURA EDIFICACIÓN MÁXIMA:	6 m a cara inferior de forjado de cubierta

LEYENDA	
—	LIMITE SECTOR
—	PARCELAS AFECTADAS
—	VIALES
—	RESIDENCIAL (SIN RELLENO)
■	INFRAESTRUCTURAS
■	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
■	SISTEMA GENERAL VIARIO
■	CENTROS DOCENTES-EDUCACION PRIMARIA
■	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL-EQUIPAMIENTO COMERCIAL
■	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL-EQUIPAMIENTO SOCIAL
■	SUPERFICIE PARA VPO

PROYECTO: PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP SUS-1. TORREDEL CAMPO (JAÉN)	
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDEL CAMPO (JAÉN)	EMPRESA CONSULTORA: INURBET Ingenieros Consultores S.L.
I. C. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.	ESCALA: 1/2500
FECHA: MARZO-2016	Nº PLANO: 4.1
DESIGNACIÓN: ZONIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y SUPERFICIE PARA VPO. ORDENANZAS EDIFICATORIAS	
ORIGINAL A1	

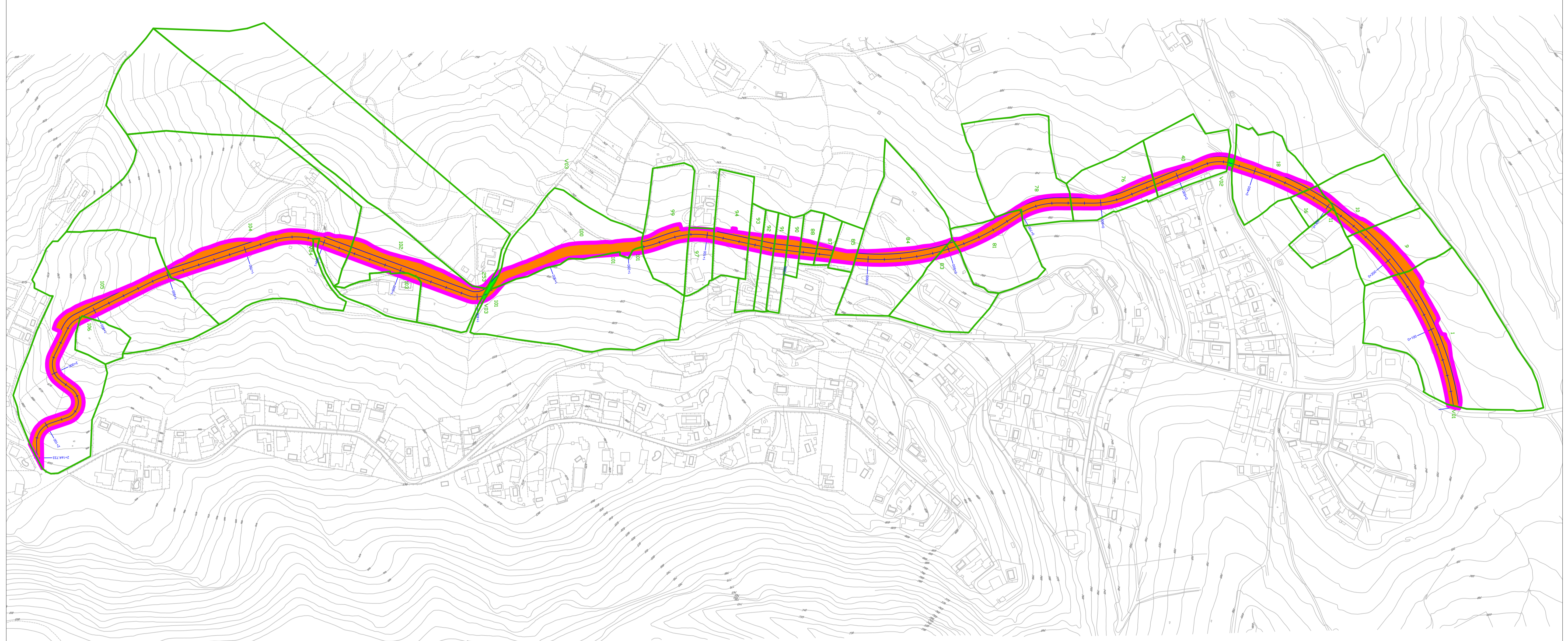


SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 2				
	PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m²]	SUPERFICIE PARCIAL [m²]	OCUPACION (%)
	75	7868,7420	1880,2641	23,90%
	137	14786,3347	14786,3347	100,00%
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 2	138	7597,6747	7597,6747	100,00%
	VIALES			
		TOTAL AREA SECTOR	24264,2735	

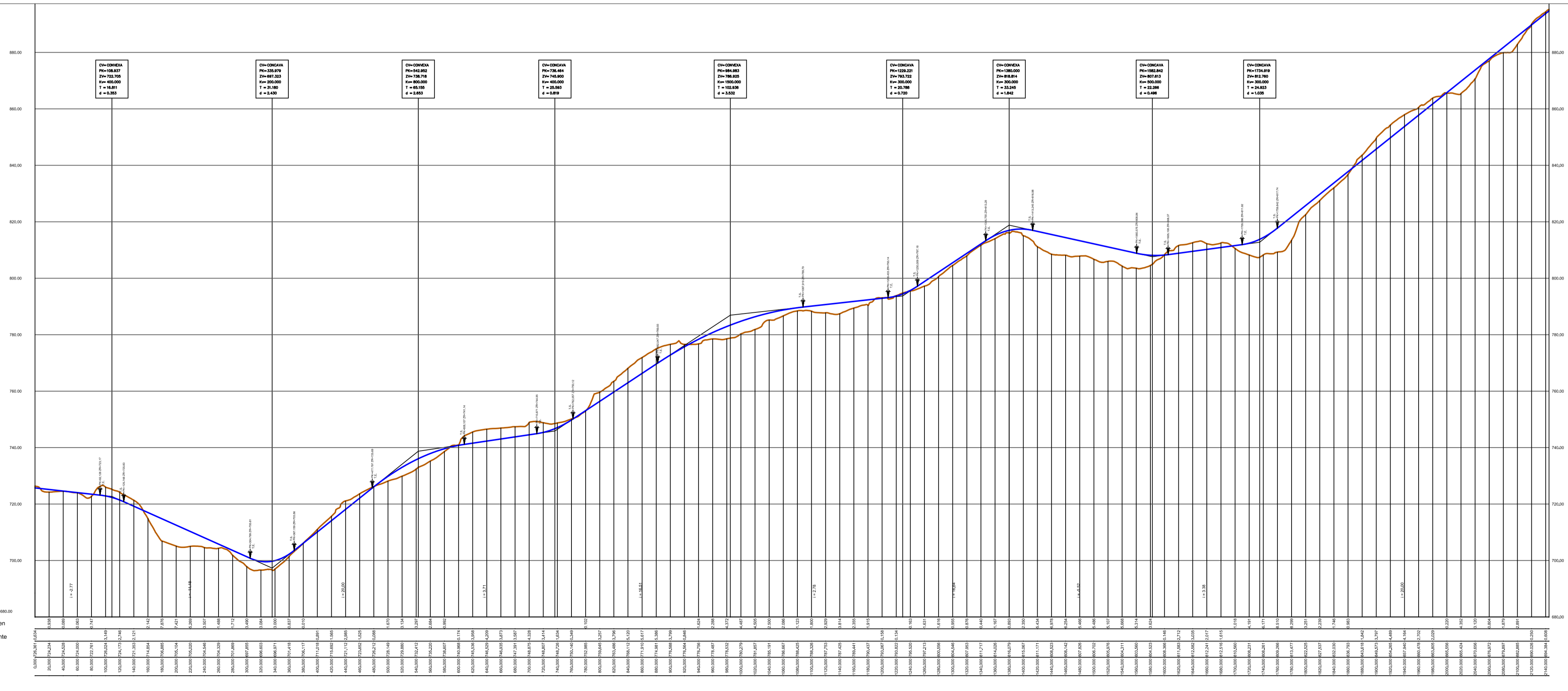
VIA PECUARIA PP SUS-1			
PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m²]	SUPERFICIE PARCIAL [m²]	OCUPACION (%)
1	25857,8487	4656,8778	18,01%
9	6927,3461	1333,9216	19,26%
10	6905,8143	1627,4278	23,57%
254	3849,7299	1054,1894	27,38%
255	19954,9495	4993,6357	25,02%
256	2908,8726	864,2632	29,71%
257	13781,8455	3392,3160	24,61%
VIALES			
V02	21911,0000	108,3685	0,49%
	TOTAL AREA SECTOR	18031,0000	

LEYENDA	
—	LIMITE SECTOR
—	LIMITE SGEL02
—	LIMITE SNUEP -VP
—	PARCELAS AFECTADAS
 	SNUEP QUE AFECTA AL SECTOR
 	SGEL-2 (6.912,89 m² ADSCRITOS A PP SUS-1)

PROYECTO: PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP SUS-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)	
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)	EMPRESA CONSULTORA:
I. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.	ESCALA: 1/2500
FECHA: MARZO-2.016	Nº PLANO: 4.2
DESIGNACIÓN: ZONIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO. VIA PECUARIA Y SGEL-2	ORIGINAL A1

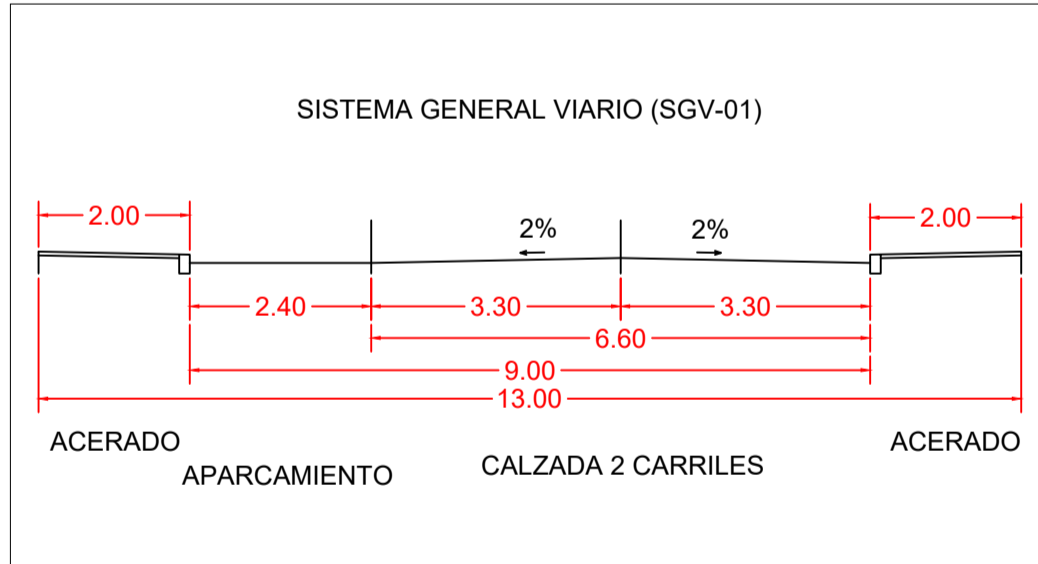


PLANTA. E:1/2500

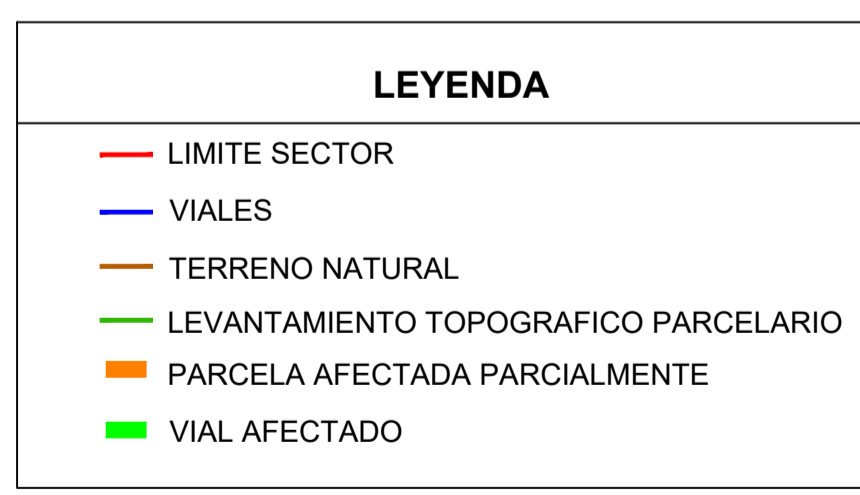


PERFILES LONGITUDINALES H 1:4.000 V 1:1.000

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SUPERFICIE PARCIAL (m ²)	OCCUPACION (%)
1	2997,8497	3395,9143	13,09%
9	6927,3461	1736,7423	25,04%
10	6995,9143	694,9298	12,36%
11	2963,4444	85,7443	2,89%
16	1432,8678	599,9525	41,87%
18	7572,2193	1495,9630	19,73%
40	6844,4292	1497,1702	21,89%
76	6676,9739	1743,9344	26,11%
78	7594,2279	1033,4133	13,48%
81	7549,9314	1273,9941	16,87%
83	7719,2424	260,6725	3,38%
84	18632,3628	1997,2426	11,94%
85	1691,9549	431,7339	25,53%
87	1273,9100	346,0594	27,09%
88	1396,1403	416,2099	29,86%
90	1191,1392	293,1099	24,60%
91	1916,8902	344,2360	17,97%
92	1897,9161	326,0978	17,20%
93	2274,7995	317,4666	13,96%
94	6513,2634	747,0917	11,48%
97	2495,5105	426,1646	17,08%
99	7613,9629	1109,9929	14,59%
100	10486,0910	2633,4681	25,02%
101	2276,7596	249,5292	10,96%
102	3029,7664	3742,4703	12,36%
103	4018,9297	173,3231	4,31%
104	61599,8721	4203,3405	6,82%
105	6569,6271	6146,7442	9,36%
106	2641,9030	60,8530	2,23%
253	30244,4835	62,0997	0,21%
VIALES			
V01	30990,0000	26,7512	0,09%
V02	21911,0000	105,2394	0,48%
V03	5317,0000	173,1236	3,26%
V04	6640,0000	54,8636	0,83%
TOTAL AREA SECTOR		37911,7396	



SECCIONES. E: 1/100



PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PP SUS-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)

PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)

EMPRESA CONSULTORA: INGENIEROS CONSULTORES S.L.

I. C. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.

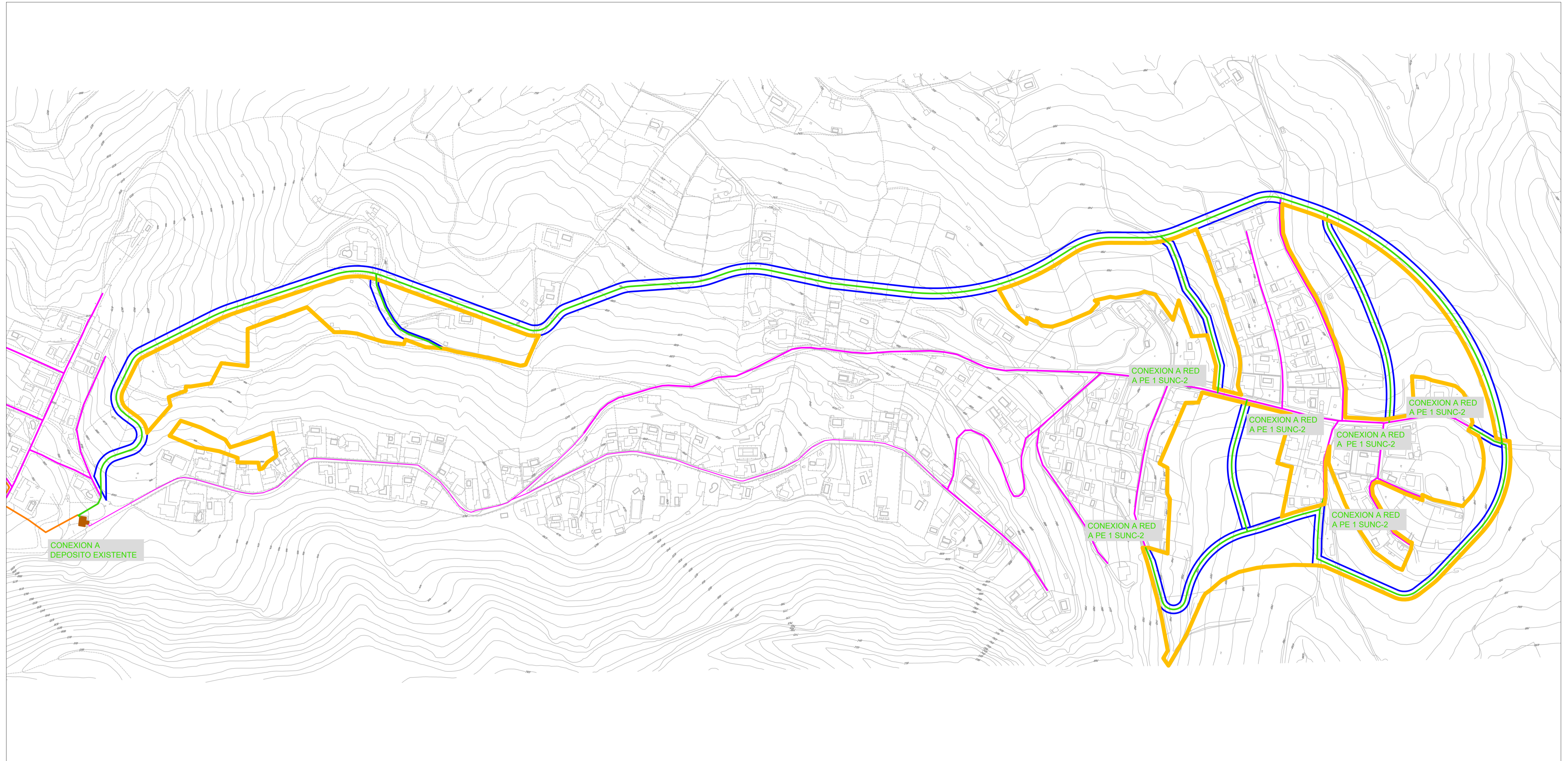
ESCALA: VARIAS

FECHA: JUNIO-2015

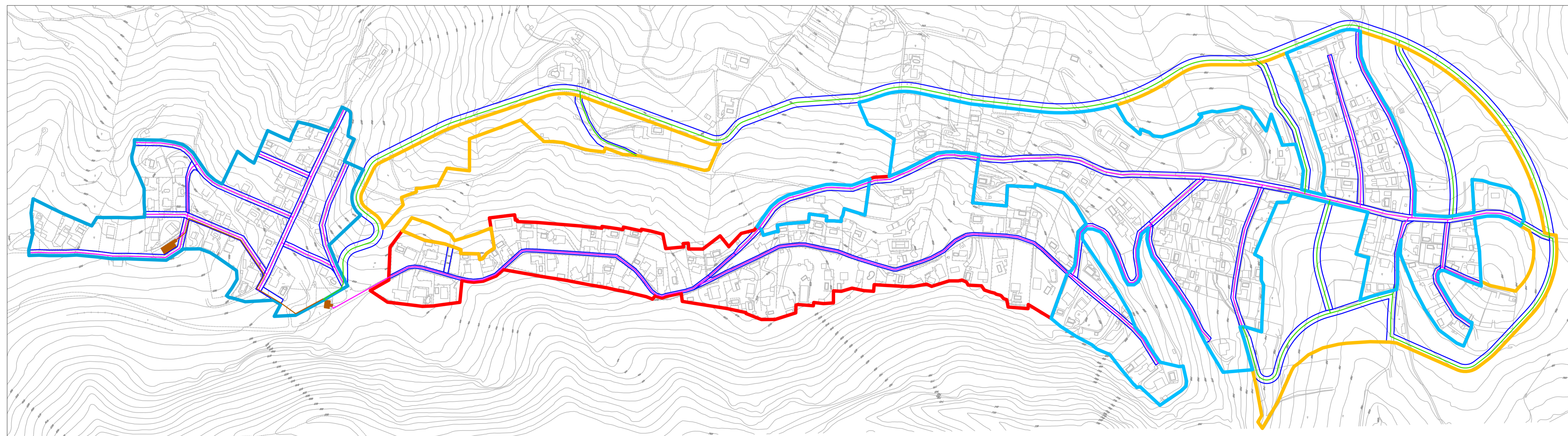
DESIGNACION: RED VIARIA. SISTEMA GENERAL VIARIO. PLANTA, SECCIONES Y PERFIL.

Nº PLANO: 5.2.

ORIGINAL A1



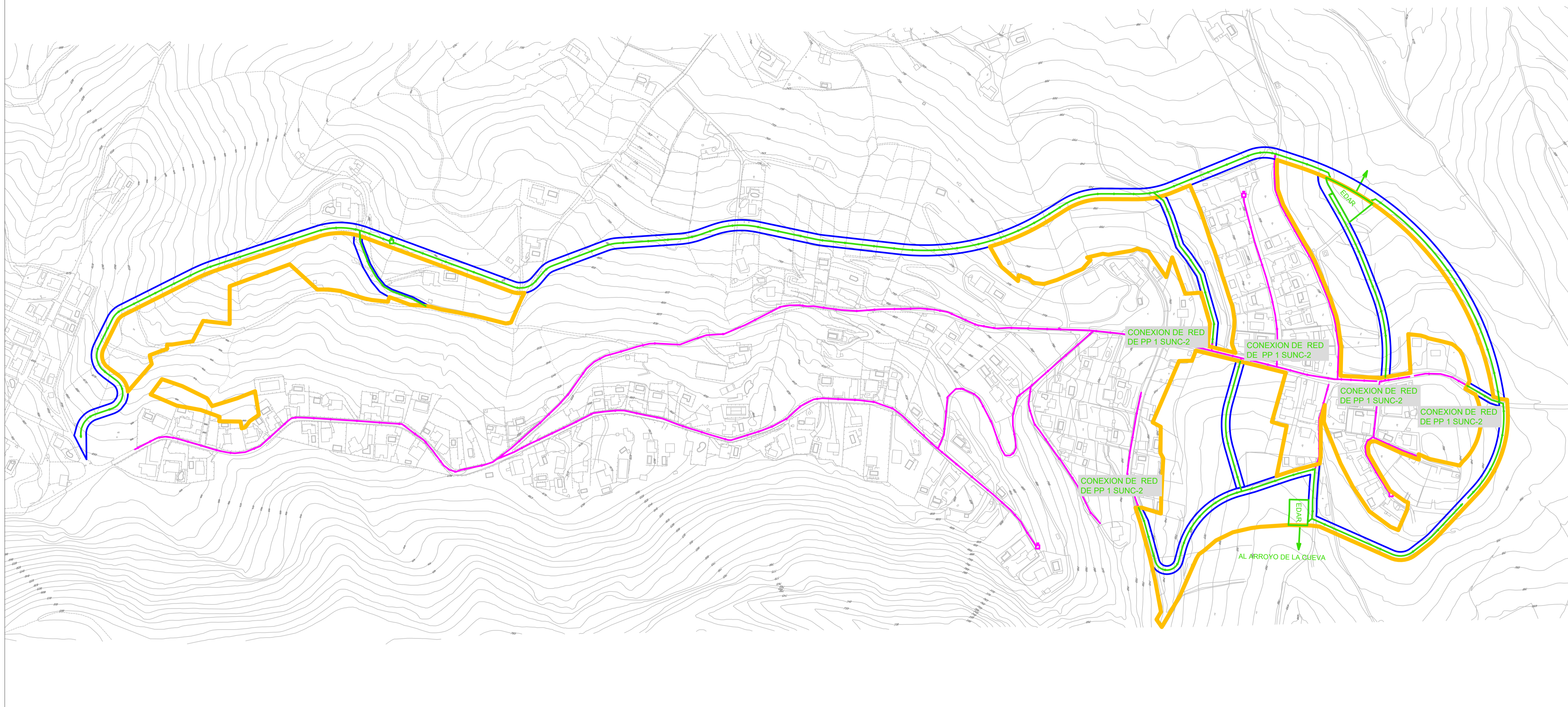
PLANTA SECTOR PP SUS-1. E:1/2500



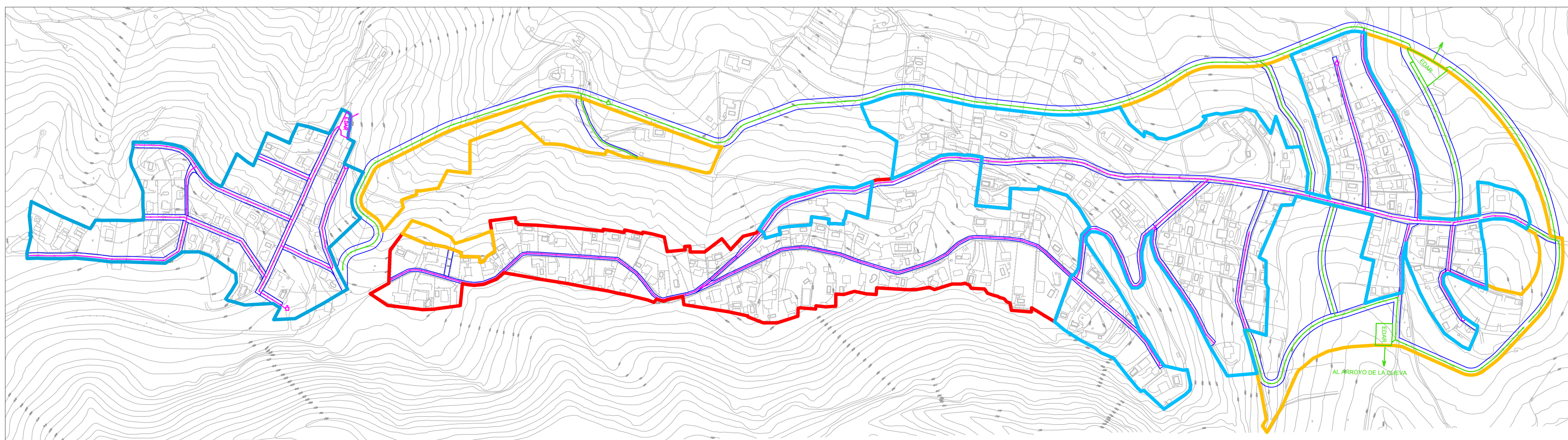
CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

LEYENDA	
—	LÍMITE PE SUNC-1
—	LÍMITE PE 1 SUNC-2
—	LÍMITE PE 2 SUNC-2
—	LÍMITE PP SUS-1
—	VIALES
—	RED DE ABASTECIMIENTO EN ALTA DEL SECTOR
—	RED DE ABASTECIMIENTO EN BAJA DEL SECTOR
—	RED DE ABASTECIMIENTO EN ALTA DEL RESTO DEL AMBITO DEL MEGATIN
—	RED DE ABASTECIMIENTO EN BAJA DEL RESTO DEL AMBITO DEL MEGATIN

PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP SUS-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)			
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)		EMPRESA CONSULTORA: 	
I. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.		ESCALA: VARIAS	FECHA: JUNIO-2.015
DESIGNACION: ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO		Nº PLANO: 6	ORIGINAL A1



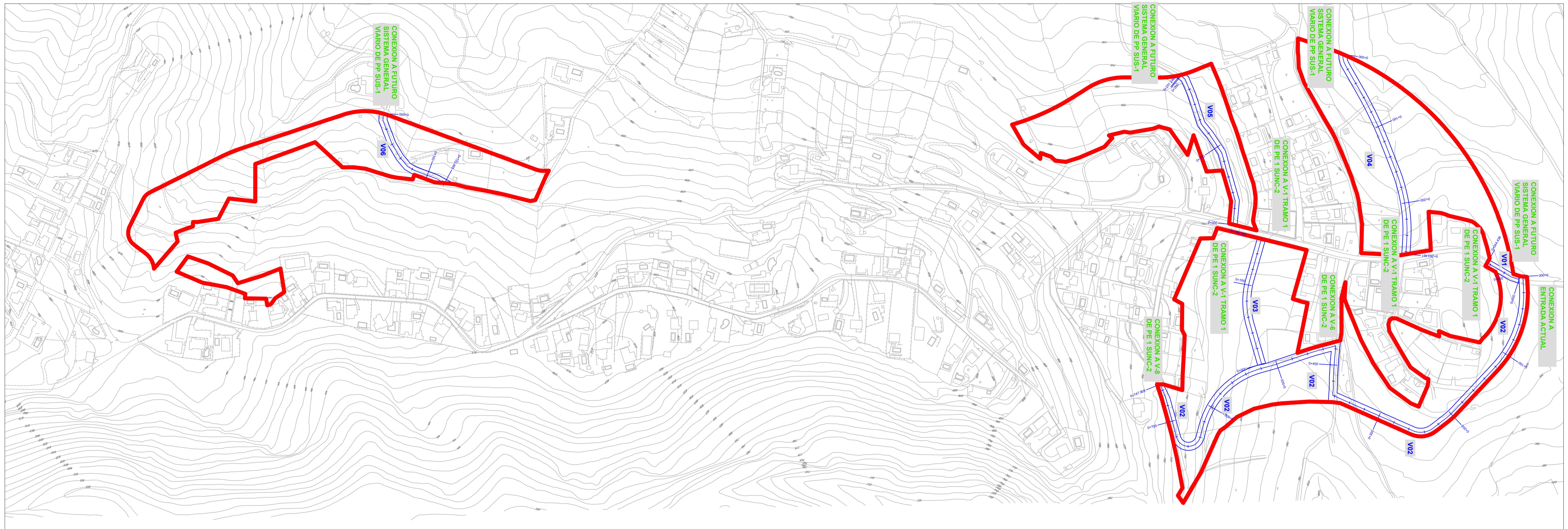
PLANTA SECTOR PP SUS-1. E:1/2500



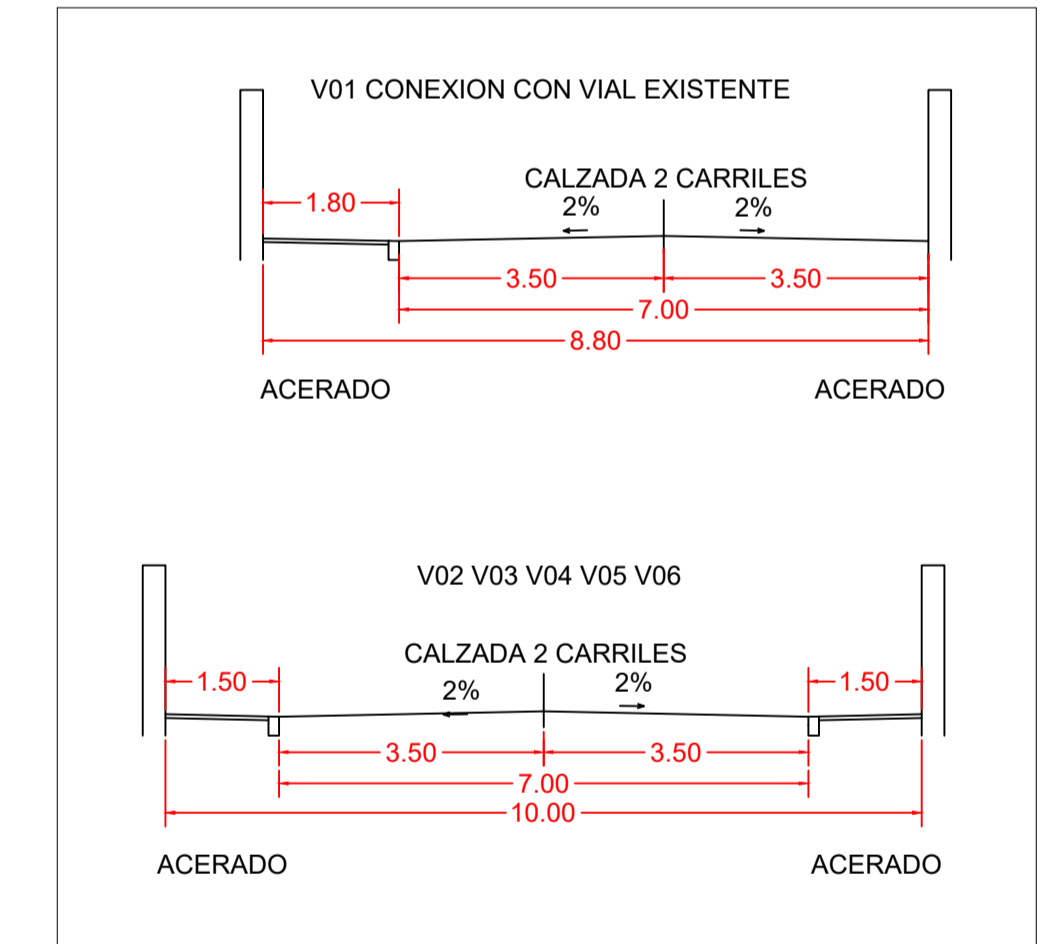
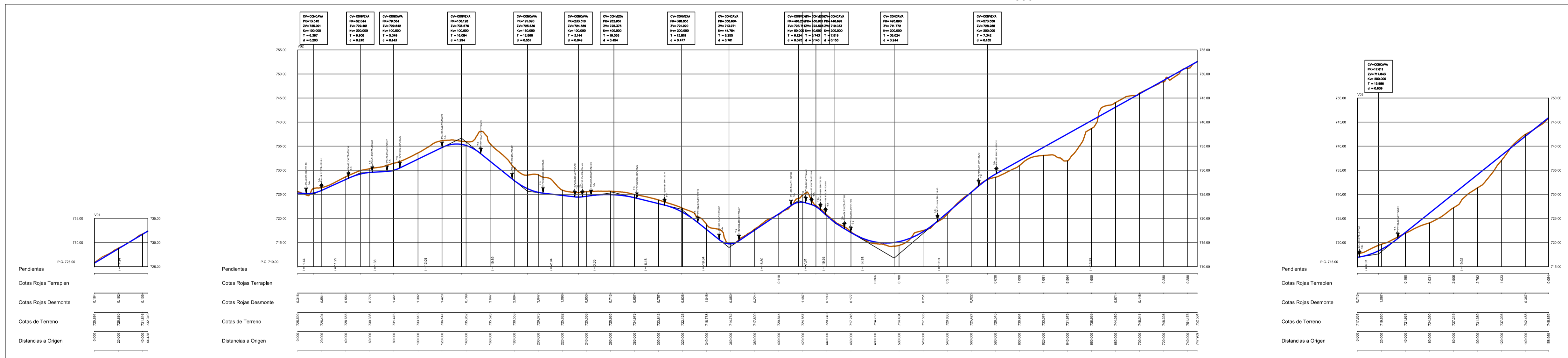
CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

LEYENDA	
—	LÍMITE PP SUNC-1
—	LÍMITE PP 1 SUNC-2
—	LÍMITE PP 2 SUNC-2
—	LÍMITE PP SUS-1
—	VIALES
—	RED SANEAMIENTO SECTOR
—	RED SANEAMIENTO RESTO AMBITO MEGATIN
□ □	GRUPO DE BOMBEO

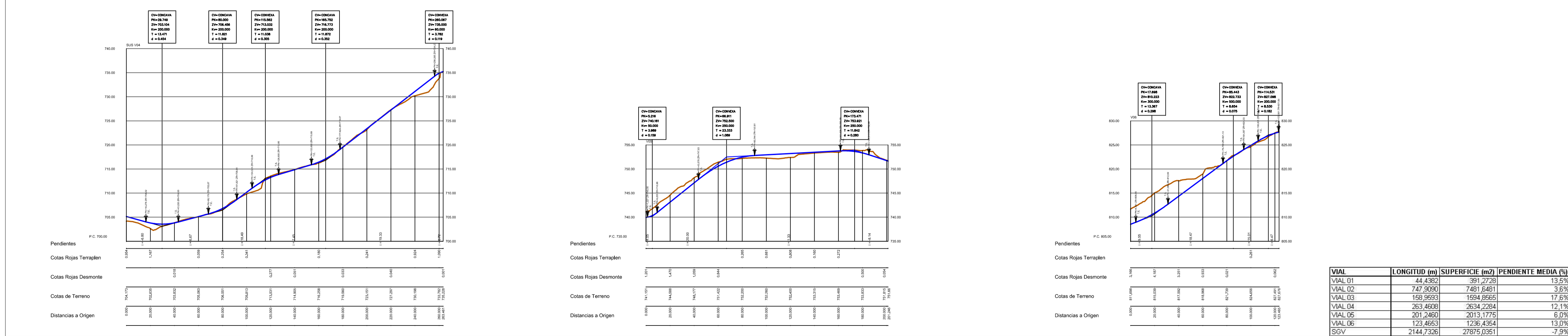
PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP SUS-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)			
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)		EMPRESA CONSULTORA: 	
I. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.		ESCALA: VARIAS	FECHA: JUNIO-2.015
DESIGNACION: ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE SANEAMIENTO.		Nº PLANO: 7	ORIGINAL A1



PLANTA. E:1/2500



SECCIONES. E: 1/100



PERFILES LONGITUDINALES H 1:2.000 V 1:500

LEYENDA

- LIMITE SECTOR
- VIALES
- TERRENO NATURAL

VIAL	LONGITUD (m)	SUPERFICIE (m ²)	PENDIENTE MEDIA (%)
VIAL 01	44.4302	391.2728	13.5%
VIAL 02	747.9090	7481.84611	3.9%
VIAL 03	158.8993	1584.8965	17.6%
VIAL 04	263.4608	2634.2284	12.1%
VIAL 05	201.2480	2013.1775	6.0%
VIAL 06	123.4653	1236.4364	13.0%
SGV	2144.7326	27875.0351	-7.9%

**PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PP SUS-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)**

PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)

EMPRESA CONSULTORA: **INGENIEROS CONSULTORES S.L.**

D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.

ESCALA: VARIAS

FECHA: JUNIO-2.015

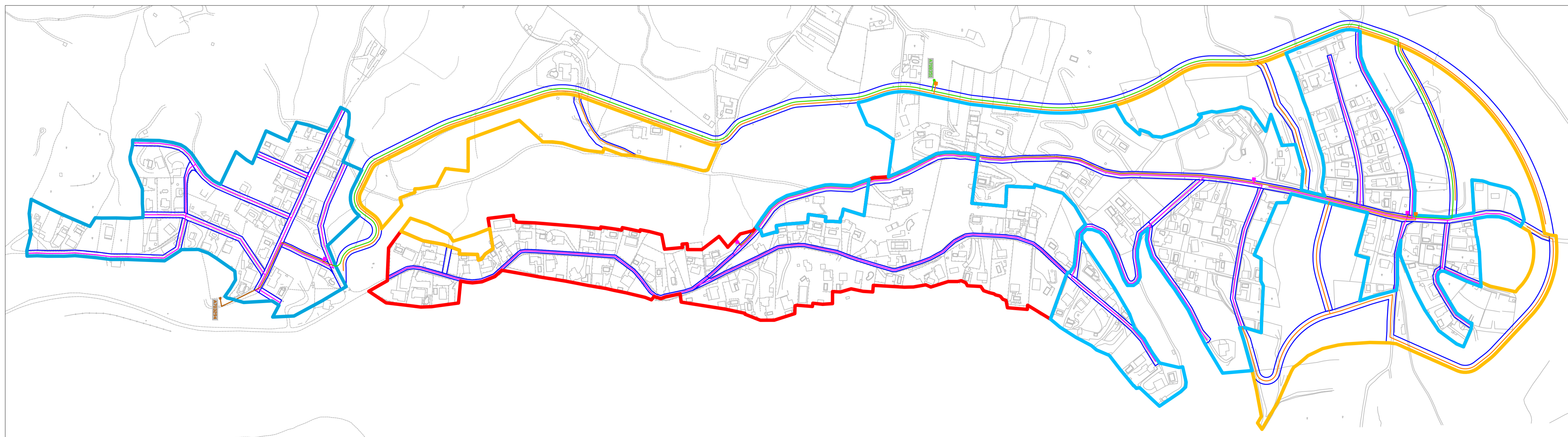
DESIGNACION: **RED VIARIA.**

RED LOCAL. PLANTA, SECCIONES Y PERFIL.

Nº PLANO: **5.1**
ORIGINAL A1



PLANTA SECTOR PP SUS-1. E:1/2500



CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

LEYENDA

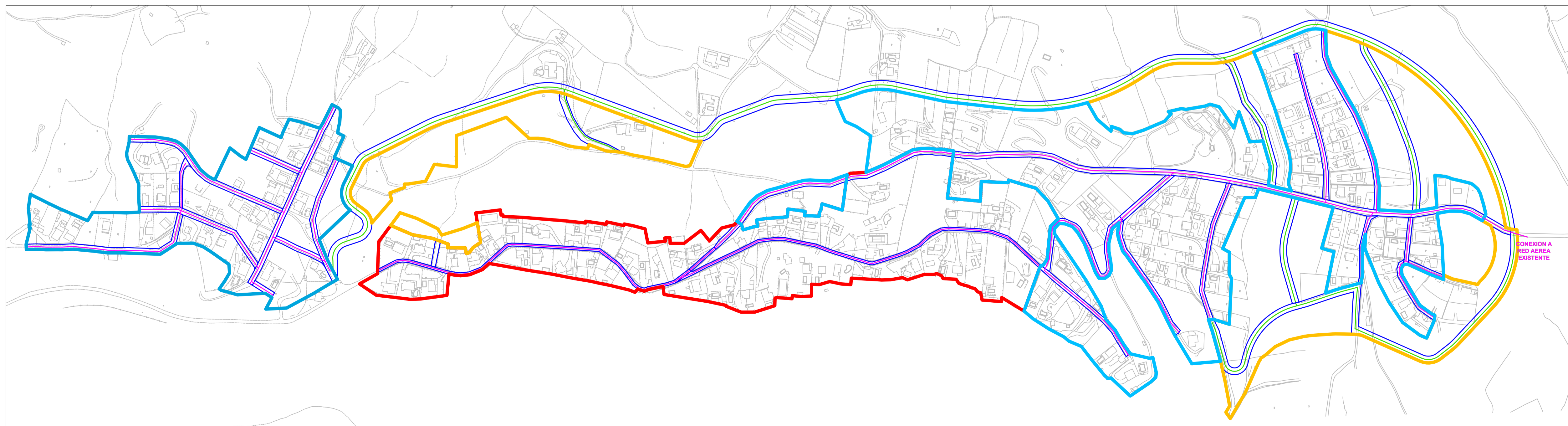
- LÍMITE PE SUNC-1
- LÍMITE PE 1 SUNC-2
- LÍMITE PE 2 SUNC-2
- LÍMITE PP SUS-1
- VIALES
- DOBLE CANALIZACIÓN INDEPENDIENTE BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO DEL SECTOR
- RED DE MEDIA TENSION DEL SECTOR
- DOBLE CANALIZACIÓN INDEPENDIENTE BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO DEL DEL RESTO DEL AMBITO DEL MEGATIN
- RED DE MEDIA TENSION DEL RESTO AMBITO MEGATIN
- SECCIONADORES
- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP SUS-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)

PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)		EMPRESA CONSULTORA: 	
I. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.		ESCALA: VARIAS FECHA: JUNIO-2.015	Nº PLANO: 8 ORIGINAL A1
DESIGNACIÓN: ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO.			



PLANTA SECTOR PP SUS-1. E:1/2500



CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

LEYENDA	
—	LÍMITE PE SUNC-1
—	LÍMITE PE 1 SUNC-2
—	LÍMITE PE 2 SUNC-2
—	LÍMITE PP SUS-1
—	VIALES
—	RED TELECOMUNICACIONES SECTOR
—	RED DE TELECOMUNICACIONES DEL AREA DEL MEGATIN

PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP SUS-1. TORREDEL CAMPO (JAÉN)			
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDEL CAMPO (JAÉN)		EMPRESA CONSULTORA: 	
I. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.		ESCALA: VARIAS	FECHA: JUNIO-2.015
DESIGNACION: ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.	Nº PLANO: 9		ORIGINAL A1