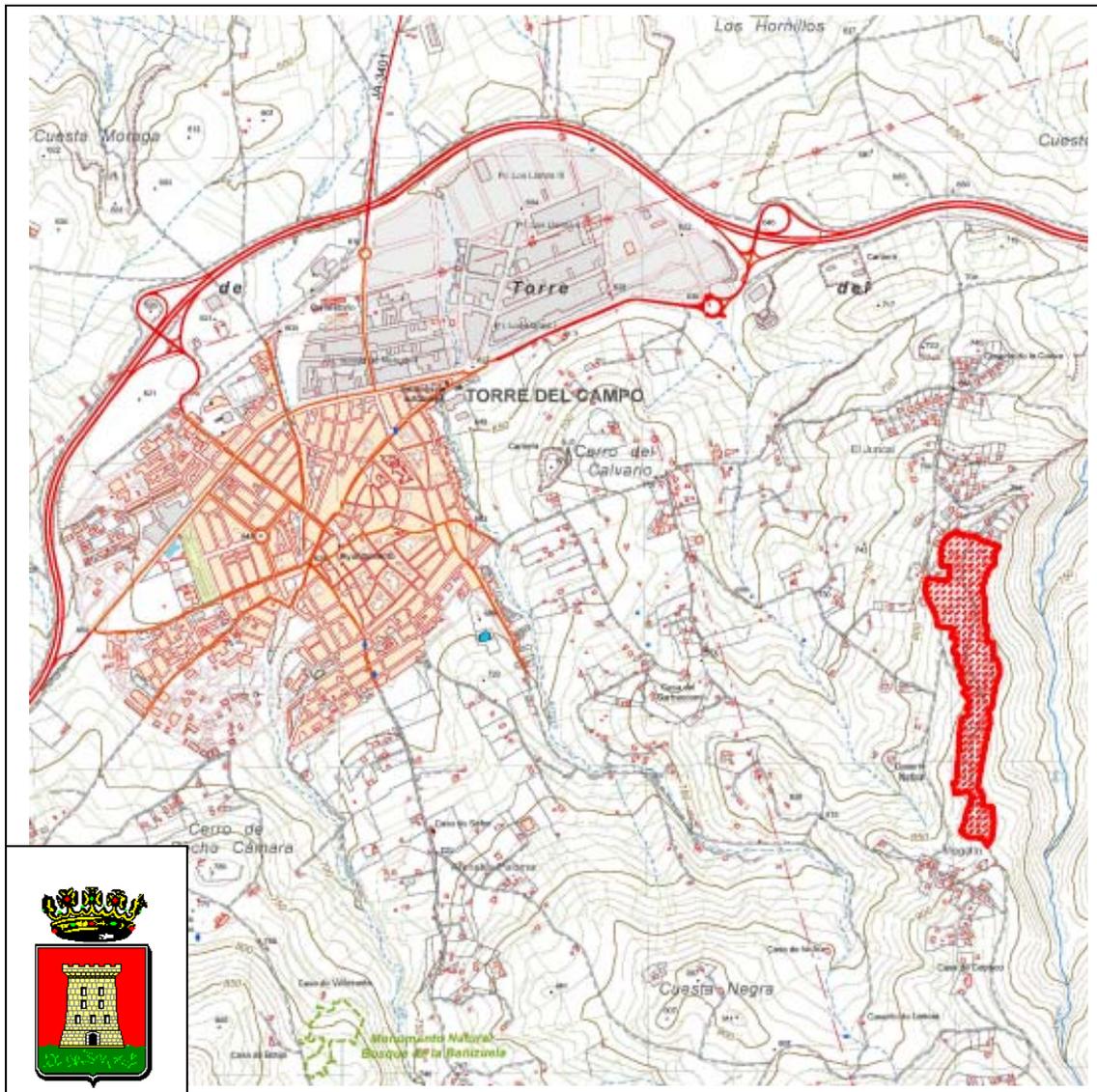


## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN TORREDELCAMPO (JAÉN)



**Autores:**

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

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



**INDICE**

1. <b>MEMORIA EXPOSITIVA</b>	<b>2</b>
2. <b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>10</b>
3. <b>MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN</b>	<b>28</b>
4. <b>ORDENANZAS</b>	<b>49</b>
5. <b>PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN DE PLAZOS</b>	<b>53</b>
6. <b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO</b>	<b>54</b>
7. <b>MEDIDAS AMBIENTALES</b>	<b>57</b>
8. <b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>61</b>
9. <b>EQUIPO REDACTOR</b>	<b>63</b>
10. <b>PLANOS</b>	<b>64</b>



## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1. OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial SUNC-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. 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo sucesivo LOUA, el presente Plan Especial tiene la finalidad de establecer la ordenación detallada del área conocida como Megatín Originario SUNC-1, suelo clasificado como urbano no consolidado en la Modificación de NNS referida, área sujeta a actuaciones de reforma interior para la renovación y mejora de la misma, según art. 14.1.c) LOUA.

El objeto de la Modificación de las NNS es dar respuesta y solución a un fenómeno de ocupación ilegal del territorio por la construcción de viviendas que, amparadas en la parcelación de suelo urbano realizada por el Ayuntamiento en 1964, se han ido extendiendo por el suelo no urbanizable.

El transcurso del tiempo ha propiciado que el grado de consolidación y desarrollo de esta ocupación sea considerable y que los problemas derivados del mismo se vayan acrecentando cada día; viario insuficiente, necesidad de red de



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

abastecimiento y saneamiento, falta de espacios públicos, falta de equipamientos, etc.

El presente Plan Especial SUNC-1 tiene como objetivo reclasificar el Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado Residencial, mejorando sus infraestructuras y equipamientos, integrando el Suelo Urbano No Consolidado que corresponde al núcleo originario del asentamiento residencial Megatín con el resto de la ordenación, dando continuidad a las infraestructuras y espacios urbanos. Entendemos este documento Plan Especial SUNC-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 Especial SUNC-1 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; 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.
- Medidas ambientales.

El contenido de este Plan Especial SUNC-1, en base al art. 14.4 LOUA, es el necesario y adecuado a su objeto y entendemos queda redactado con el mismo

---



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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 urbano no consolidado en el que queda clasificada el área de Megatín Originario.



## 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:



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

- 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 m<sup>2</sup>, resultando un número global de 271 viviendas, repartidos de la siguiente manera:

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



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

- SGEL (no computables según art. 10 LOUA): SGEL-02: 24.087,7 m<sup>2</sup>s (adscrito a todo el Ámbito según superficie parcial de cada sector).
- SGV: 31.819 m<sup>2</sup>s (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 m<sup>2</sup>techo (m<sup>2</sup>t)/m<sup>2</sup>suelo (m<sup>2</sup>s).
- Edificabilidad neta 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>s.
- 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 Especial SUNC-1, los límites son los siguientes:

- Al Norte: Plan Especial 1 SUNC-2 y SGEL-02 de la Modificación de NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín.
- Al Sur: 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 Torredelcampo en el Área del Megatín.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

- Al Oeste: Plan Especial 1 SUNC-2, SNU de Especial Protección por vía pecuaria “Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela o Camino de Córdoba” y Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-1 de la Modificación de NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín.
- Al Este Espacio Protegido FR-5 “Sierra de Jabalcuz y La Grana” del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, PEPMF.



## 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 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 son:

- MEDIO FÍSICO

La superficie del Ámbito de actuación, según la modificación de NNSS, comprende un área de 113.536 m<sup>2</sup>s y 51 viviendas.

La situación geográfica de Megatín, emplazado en la transición entre distintos subsistemas de gran interés (la Sierra de Jabalcuz, Las Viñas, La Campiña y el entorno natural de Regordillo), tiene un alto interés paisajístico. Para mantener esta transición, en la década de los 60 los propietarios realizaron gran cantidad de plantaciones, por lo que la zona posee una notable masa forestal.

- ESTRUCTURA URBANA Y ÁREAS HOMOGÉNEAS

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.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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.

- **PARCELARIO Y EDIFICACION EXISTENTE**

Según indica la modificación de NNSS, en el área que afecta al presente Plan Especial, se dan parcelas cuyas dimensiones oscilan entre las 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>, con una superficie media de unos 2.200 m<sup>2</sup>. Este dato se corresponde con una densidad de menos de 10 viviendas/Ha., lo que nos indica que nos encontramos ante una ciudad jardín de baja densidad. Sin embargo, la relación existente entre los datos de densidad neta y densidad bruta (5 y 4 viv./Ha. respectivamente) son indicativos de una urbanización con escaso índice de vialidad y espacios libres. Otro dato característico de este sector es la altura, que oscila entre una y dos plantas, resultando una edificabilidad media que ronda los 0,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- **ESPACIOS PÚBLICOS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

El espacio público que en general tiene el Megatín es, en superficie y en calidad, notablemente insuficiente, debido a la falta de planificación en el desarrollo urbanístico que se ha producido. Existe total ausencia de espacios libres y equipamientos con un mínimo tratamiento en la zona al desarrollarse de manera incontrolada. Por otro lado, no se cumplen los módulos mínimos de reserva para dotaciones definidos en la legislación



vigente, debido al desarrollo ilegal de la implantación residencial, y por lo tanto la falta de planificación de la misma.

- 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,



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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.

- **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 SUNC-1 Megatín Originario cuenta con una red existente de distribución de agua potable gestionada actualmente por la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo.

- **INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO**

No existe una Red de Saneamiento o un sistema alternativo adecuado que conduzca las aguas residuales a un lugar donde pueda procederse a su depuración. El saneamiento se ejecuta a partir de pozos ciegos y vertidos incontrolados.

- **TRAZADO DE REDES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO**

El suministro de energía eléctrica y el alumbrado exterior del Sector SUNC-1 se realiza por conexión aérea a la red general.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

- TRAZADO DE REDES DE TELECOMUNICACIONES

La red telefónica del Sector SUNC-1 se realiza por conexión aérea a la red general.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

### 2.2. RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS

Las parcelas incluidas en el Sector SUNC-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 “Peñón del Megatín”, son las siguientes:

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
107	AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO	PLAZA DEL PUEBLO, 27 (TORREDELCAMPO)	---	---
108	HEREDEROS de JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ CALLEJÓN	C/ ÚBEDA, 2 (JAÉN)	3106302VG2830N	ROSA MARÍA RODRÍGUEZ BUENO
109	AURORA FERNÁNDEZ AMELA	C/ CRISTO REY, 9 (JAÉN)	3106303VG2830N	AURORA FERNÁNDEZ AMELA
110	REMEDIOS HERRERA GARCÍA	C/ CRISTO REY, 9 (JAÉN)	3106304VG2830N	REMEDIOS HERRERA GARCÍA
111	MARÍA LUISA MERINO BUENO	C/LA TEJA, 77 (MARTOS)	3106305VG2830N	FRANCISCO MANUEL DÍAZ SÁNCHEZ
112	REMEDIOS FERNÁNDEZ-AMELA HERRERA	C/ JOAQUÍN NOGUERAS, 1(JAÉN)	3106306VG2830N	REMEDIOS FERNÁNDEZ-AMELA HERRERA
113	ADOLFO DOMINGUEZ DOMENECH	C/ SAN CLEMENTE, 13 (JAÉN)	3106307VG2830N	ADOLFO DOMINGUEZ DOMENECH
114	PATRICIO MUDARRA LÓPEZ	C/ FUENTE DEL SERBO, 3 (JAÉN)	3106308VG2830N	PATRICIO MUDARRA LÓPEZ
115	VARIOS		3106309VG2830N	INMACULADA ROMERO MARTÍN
116	ENRIQUE DOMINGUEZ DOMENECH	C/ TABLERÓN, 9 (JAÉN)	3106310VG2830N	ENRIQUE DOMINGUEZ DOMENECH
117	FRANCISCO MATEOS LÓPEZ	PASEO DE LA ESTACIÓN, 27 (JAÉN)	3106311VG2830N	FRANCISCO MATEOS LÓPEZ



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
118	EMILIANO SÁNCHEZ MUÑOZ	AVENIDA DE MADRID, 60 (JAÉN)	3106312VG2830N	HEREDEROS de EMILIANO SÁNCHEZ MUÑOZ
119	RAFAEL MAZA MONTERO	AVENIDA DELEJÉRCITO ESPAÑOL, 16 (JAÉN)	3106313VG2830N	RAFAEL MAZA MONTERO
120	HEREDEROS de ADELINA IBARRETA PRIETO	C/ NAVAS DE TOLOSA, 10 (JAÉN)	3106314VG2830N	HEREDEROS de ADELINA IBARRETA PRIETO
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
154	CARLOS JAVIER TORRES TUÑÓN	C/ JEREZ, 19 (JAÉN)	3107001VG2830N	CARLOS JAVIER TORRES TUÑÓN
155	CARLOS JAVIER TORRES TUÑÓN	C/ JEREZ, 19 (JAÉN)	3107001VG2830N	CARLOS JAVIER TORRES TUÑÓN
156	JUANA CANO ORTEGA	C/ DOCTOR LUZÓN, 4 (JAÉN)	3107002VG2830N	MARÍA CANO CANO
157	BEATRIZ RAMOS LÓPEZ	PASEO DE LA ESTACIÓN, 66 (JAÉN)	3105401VG2830N	BEATRIZ RAMOS LÓPEZ
158	AURORA CANO GONZÁLEZ	AVENIDA DE ANDALUCÍA, 42 (JAÉN)	3107003VG2830N	AURORA CANO GONZÁLEZ
159	JOSÉ UCEDA CHAMORRO	C/ FUENTE DON DIEGO, 6 (JAÉN)	3105402VG2830N	JOSÉ UCEDA CHAMORRO
161	JULIO ARCOS MARTÍNEZ	PASEO DE LA ESTACIÓN, 25 (JAÉN)	3107004VG2830N	JULIO ARCOS MARTÍNEZ
162	MIGUEL ANGEL ORTEGA CAÑADA	PASEO ESPAÑA, 11 (JAÉN)	3105403VG2830N	MIGUEL ORTEGA CAÑADA
163	VICENTE MALDONADO RODRIGO	AVENIDA DEL EJÉRCITO ESPAÑOL, 16 (JAÉN)	3105404VG2830N	VICENTE MALDONADO RODRIGO
164	SEBASTIÁN MORAL MORAL	PASEO DE LAESTACIÓN, 26 (JAÉN)	3105405VG2830N	SEBASTIÁN MORAL DEL MORAL



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
165	EXCMO. AYTO. DE TORREDELCAMPO	PLAZA DEL PUEBLO, 27 (TORREDELCAMPO)	3107005VG2830N	EXCMO. AYTO. DE TORREDELCAMPO
166	RAMÓN CIFUENTES MARTÍNEZ	AVENIDA MADRID, 17 (JAÉN)	3107008VG2830N	RAMÓN CIFUENTES MARTÍNEZ
167	HEREDEROS de ALFONSO PARRAS VILCHES	C/ VIRGEN BLANCA, 5 (GRANADA)	3107007VG2830N	VIUDA de ALFONSO PARRAS VILCHES
168	EMILIO GARCÍA FÉRRIZ	C/ ÚBEDA, 2 (JAÉN)	3107006VG2830N	MIGUEL ÁNGEL GARCÍA DE LA TORRE
169	EXCMO. AYTO. DE TORREDELCAMPO	PLAZA DEL PUEBLO, 27 (TORREDELCAMPO)	3105406VG2830N	JOSÉ MARÍA MAZA MONTERO
170	CANDELARIA ROJO GARCÍA	C/ ANTONIO MUÑOZ MOLINA, 11 (JAÉN)	3105407VG2830N	CANDELARIA ROJO GARCÍA
171	RAFAEL GUZMÁN MORENO	C/ ANTONIO A MURIL, 1 (JAÉN)	3105408VG2830N	RAFAEL GUZMÁN MORENO
172	ANTONIO FERNÁNDEZ JIMÉNEZ	PASEO DE LA ESTACIÓN, 22 (JAÉN)	3107009VG2830N	ANTONIO FERNÁNDEZ JIMÉNEZ
173	ANTONIA SALAZAR LERMA	AVENIDA DE ANDALUCÍA, 49 (JAÉN)	3107010VG2830N	ÁNGEL CID SALAZAR
174	MANUEL GARCÍA SERRANO	C/ NAVAS DE TOLOSA, 10 (JAÉN)	3105409VG2830N	MANUEL GARCÍA SERRANO
175	ANTONIA SALAZAR LERMA	AVENIDA DE ANDALUCÍA, 49 (JAÉN)	3107010VG2830N	ANTONIA SALAZAR LERMA
176	MANUELA PÉREZ FRANCOSO	AVENIDA DEL EJÉRCITO ESPAÑOL, 6 (JAÉN)	3105410VG2830N	HEREDEROS de CONRADO LÓPEZ CALZADO
177	BRAULIO ALCÁNTARA RUBIO	C/ SAUCE, 14 (JAÉN)	3107011VG2830N	BRAULIO ALCÁNTARA RUBIO
178	MANUEL SANCHEZ AYORA	C/ GARCÍA REBULL, 6 (JAÉN)	3105411VG2830N	MANUEL SANCHEZ AYORA
179	HEREDEROS de PILAR GARRIDO PÉREZ	C/ MULHACÉN, 5 (GRANADA)	3107012VG2830N	MARÍA JOSÉ LÓPEZ GARRIDO
180	MARÍA FERNÁNDEZ ZAFRA	C/ CARMELO TORRES, 2 (JAÉN)	3105412VG2830N	MARÍA FERNÁNDEZ ZAFRA



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
181	FERMÍN FONTECHA MINGUEZ	C/ SANTO REINO, 3 (JAÉN)	3107013VG2830N	FERMÍN FONTECHA MINGUEZ
182	HEREDEROS de MERCEDES HUESO RUIZ	C/ SANTO REINO, 3-1º (JAÉN)	3105413VG2830N	MIGUEL ÁNGEL DE LA CASA HUESO
183	ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN MEGATÍN	URBANIZACIÓN MEGATÍN, 43 (TORREDELCAMPO)	3107014VG2830N	ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIONMEGATÍN
184	JUAN ARÉVALO GUTIÉRREZ	PLAZA SAN ILDEFONSO, 5 (JAÉN)	3105414VG2830N	JUAN ARÉVALO GUTIÉRREZ
185	JOSÉ SAMANIEGO VARRILADO	C/ BERNABÉ SORIANO, 16 (JAÉN)	3105415VG2830N	VIUDA de JOSÉ SAMANIEGO VARRILADO
186	LUIS FELIPE MARTÍNEZ SILLERO	PASEO DE LA ESTACIÓN, 24 (JAÉN)	3105416VG2830N	LUIS FELIPE MARTÍNEZ SILLERO
187	NICOLÁS SAMANIEGO VARRILADO	C/ NAVAS DE TOLOSA, 6 (JAÉN)	3102401VG2830S	NICOLÁS SAMANIEGO VARRILADO
188	RAFAEL ABAD RAYA	C/ NAVAS DE TOLOSA, 8 (JAÉN)	3102402VG2830S	RAFAEL ABAD RAYA
189	FRANCISCO TORO FUENTES	AVENIDA DELEJÉRCITO ESPAÑOL, 20 (JAÉN)	3102403VG2830S	FRANCISCO TORO FUENTES
190	JUAN MARTINEZ RUBIO	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 6 (JAÉN)	3102404VG2830S	JUAN MARTINEZ RUBIO
191	CARMEN ALMAGRO PÉREZ	C/ PORTO COLÓN, 14 (ALCORCOÓN-MADRID)	3102405VG2830S	CARMEN ALMAGRO PÉREZ
192	JUAN CUENCA ESCRIBANO	PLAZA RONDA, 2 (JAÉN)	3200701VG2830S	JUAN CUENCA ESCRIBANO
193	MANUEL TORRES MERINO	AVENIDA DE MADRID, 25 (JAÉN)	3200702VG2830S	MANUEL TORRES MERINO
194	MARIA DE LAS NIEVES MARÍ RIPOLL	C/ VILLA GUADALUPE, 5 SAN JUAN DE LABRIGDA-ISLAS BALEARES	3200703VG2830S	FLORENTINO SOLA CAMPOS



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
252	ANTONIO FUENTES SAMBLÁS Y OTROS	URB. MEGATIN 34 Esc:C Pl:00 Pt:B	3106309VG2830N	ANTONIO FUENTES SAMBLÁS



### 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 N°	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE PARCIAL (m <sup>2</sup> s)	OCUPACION (%)
107	49.053,09	361,96	0,74%
108	1.687,95	1.397,35	82,78%
109	1.637,67	1.272,89	77,73%
110	1.746,84	1.746,84	100,00%
111	1.413,68	1.413,68	100,00%
112	1.861,40	1.861,40	100,00%
113	1.688,03	1.382,21	81,88%
114	2.135,18	1.051,32	49,24%
115	550,96	550,96	100,00%
116	2.380,08	2.380,08	100,00%
117	1.075,41	1.075,41	100,00%
118	2.161,08	2.161,08	100,00%



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE PARCIAL (m <sup>2</sup> s)	OCUPACION (%)
119	1.657,25	884,07	53,35%
120	1.712,69	1.121,20	65,46%
121	2.229,56	1.525,36	68,42%
122	2.698,37	1.994,70	73,92%
154	887,32	887,32	100,00%
155	2.842,54	2.842,54	100,00%
156	2.913,96	2.913,96	100,00%
157	3.618,00	3.618,00	100,00%
158	2.437,81	2.437,81	100,00%
159	2.908,84	2.908,84	100,00%
161	2.102,53	2.102,53	100,00%
162	2.152,97	2.152,97	100,00%
163	2.332,28	2.332,28	100,00%
164	1.841,01	1.841,01	100,00%
165	7.474,44	7.474,44	100,00%
166	6.202,28	6.202,28	100,00%
167	4.137,15	4.137,15	100,00%
168	1.147,67	1.147,67	100,00%
169	1.590,35	1.590,35	100,00%
170	1.534,06	1.534,06	100,00%
171	1.174,58	1.174,58	100,00%
172	3.098,51	2.041,09	65,87%
173	992,59	530,85	53,48%
174	1.275,21	1.275,21	100,00%
175	993,06	441,32	44,44%
176	2.097,93	2.097,93	100,00%
177	1.931,80	1.101,95	57,04%
178	2.279,76	2.279,76	100,00%
179	2.008,86	828,47	41,24%
180	2.920,96	2.920,96	100,00%
181	1.537,36	786,69	51,17%
182	2.292,09	2.292,09	100,00%
183	1.406,79	1.406,79	100,00%
184	1.771,68	1.771,68	100,00%
185	1.546,19	1.546,19	100,00%



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE PARCIAL (m <sup>2</sup> s)	OCUPACION (%)
186	1.661,98	1.661,98	100,00%
187	1.781,56	1.781,56	100,00%
188	1.234,99	1.234,99	100,00%
189	1.386,73	1.386,73	100,00%
190	1.196,56	1.196,56	100,00%
191	1.367,61	1.367,61	100,00%
192	1.505,59	1.505,59	100,00%
193	1.730,76	1.730,76	100,00%
194	1.749,42	1.749,42	100,00%
251	1.012,89	775,69	76,58%
252	551,75	551,75	100,00%
<b>VIALES</b>			
V04	6.640,00	1.641,82	24,73%
V05	6.217,80	6.217,80	100,00%
<b>TOTAL</b>		<b>113.601,55</b>	

La superficie total del sector, según la medición realizada, es **113.601,55 m<sup>2</sup>s**, ligeramente superior a la establecida en la Modificación de las NNSS, en la que se establece una superficie de 113.536 m<sup>2</sup>s para el Sector SUNC-1.

El aumento de superficie no implica el aumento de número de viviendas afectadas (51).



## **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**

SUNC-1 MEGATÍN ORIGINARIO

### **OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN**

Reclasificar Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado Residencial mejorando sus infraestructuras y equipamientos, dotando al Ámbito de actuación de una estructura e imagen unitarias y coherentes.

### **DELIMITACIÓN**

SEGÚN PLANIMETRÍA ADJUNTA

### **CLASE DE SUELO**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### **INSTRUMENTO DE DESARROLLO**

PLAN ESPECIAL



## SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

## USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

## TIPOLOGÍA:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

## SUPERFICIE

- 113.536 m<sup>2</sup>s (según modificación NNSS).
- 113.601,55 m<sup>2</sup>s (según medición justificada en el punto 2.3).

## Nº DE VIVIENDAS

51 (parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>)

## DENSIDAD RESIDENCIAL

- 4,492 Viv./Ha (según modificación NNSS).
- 4,489Viv./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 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s de edificabilidad global, según modificación NNSS)**

- 17.030,40 m<sup>2</sup>t (según modificación NNSS).
- 17.040,23 m<sup>2</sup>t (según medición justificada en el punto 2.3).

**SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES**

Tal y como indica la modificación de NNSS, dado que la tipología existente es la vivienda aislada en parcela con grandes espacios libres de carácter privado, y que los Sistemas Generales de Espacios Libres que se proponen cumplen con el estándar mínimo de 5m<sup>2</sup>s por habitante establecido en la Ley de Ordenación Urbanística, se propone una reserva para cesiones locales que no contempla espacios libres.

**ADSCRIPCIONES**

El Sector del SUNC-1 tiene adscritos 5.324,53 m<sup>2</sup> del Sistema General de Espacios Libres SGEL-02 (24.087,7 m<sup>2</sup>s).

**SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (con 12 m<sup>2</sup>s / 100 m<sup>2</sup>t, según modificación NNSS)**

- 2.044 m<sup>2</sup>s (según modificación NNSS).
- 2.044,83 m<sup>2</sup>s (según medición justificada en el punto 2.3.).

**RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE VPO**

Según indica la modificación de NNSS, con relación la reserva legal precisa de suelo destinado a localización de viviendas protegidas, dado que el área

---



no es apta para ello, por su bajísima densidad residencial, se prevé que la compensación a realizar se produzca en los suelos urbanizables.

## APARCAMIENTOS

La modificación de NNSS, en su descripción de la problemática existente derivado del origen incontrolado de Megatín, indica la necesidad de reserva de suelo para aparcamiento, reflejando en su apartado 4. *Datos de la Ordenación*, el módulo mínimo de reserva de suelo para aparcamientos sólo se incluye en el área del SUS-1, sin especificar valores para ninguno de los SUNC a desarrollar, ni estando indicadas en las NNSS vigentes (de 30 de diciembre de 1992), solo haciendo la siguiente referencia en su norma 44ª-3: *en todo caso habrán de reservarse espacios destinados a aparcamientos, de tal suerte que su distribución se realice atendiendo a la localización de los usuarios, evitando la acumulación en una única parcela de terreno y definiendo las bandas de aparcamiento con bordillos ligeramente resaltados (no con pintura en el pavimento).*

Por este motivo, el módulo de reserva de suelo para aparcamientos será el planteado en el artículo 17.1.2ª a) de la LOUA, que indica que será *entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable*, lo que implica la necesidad de:

- entre 86 y 171 aparcamientos (para los 17.030,40 m<sup>2</sup>t que indica la modificación de NNSS).
- entre 86 y 171 aparcamientos para los 17.040,23 m<sup>2</sup>t existentes (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 Especial SUNC-1.

El objetivo que se persigue con la formulación y desarrollo del presente trabajo es regularizar el proceso del asentamiento incontrolado, reconduciéndolo de forma que los residentes consigan calidad de servicios, dotaciones e infraestructuras adecuadas, evitando que surjan nuevas ilegalidades en el Suelo afectado.



### 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:

Nº PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE RESERVA	% SUPERFICIE RESERVA
165	EXCMO. AYTO. DE TORREDELCAMPO	7.474,4 m <sup>2</sup> s	886,15 m <sup>2</sup> s	11,9%
183	ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN MEGATÍN	1406,80 m <sup>2</sup> s	1406,80 m <sup>2</sup> s	100%
		<b>TOTAL</b>	<b>2.292,94 m<sup>2</sup>s</b>	

Al ser la mínima exigible de 2.044,83 m<sup>2</sup>, cumple con la dotación exigida, asignando como usos pormenorizados parte de la superficie de la parcela 165 para centros culturales y docentes (10 m<sup>2</sup>s/viv=510 m<sup>2</sup>s) y el resto, junto a la superficie de la parcela 183, para servicios de interés público y social, concretamente equipamiento comercial y social (1.782,94 m<sup>2</sup>s).

La dotación mínima de aparcamientos se justifica en el interior de las parcelas, al tener dimensiones que oscilan entre las 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>, con una superficie media de unos 2.200 m<sup>2</sup>, lo que hace que por vivienda las parcelas estén previstas de, al menos, espacio libre para dos aparcamientos, por lo que el sector, con 51 viviendas, está dotado de más de 102 aparcamientos, cumpliendo la dotación exigida de tener entre 86 y 171 plazas.



La ausencia de aparcamientos fuera de las parcelas se debe al elevado grado de ocupación de los terrenos con parcelas edificadas, lo cual hace que se carezca de suelo libre para la ubicación de aparcamientos públicos fuera de las mismas, así como a la escasa anchura de los viales existentes, no disponiendo de espacio suficiente para establecer una zona de aparcamiento en ellos.

### **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.*

Así, en el presente Plan Especial se propone actuar en la mejora de los viales ya existentes, redefiniendo su sección tipo y dotándolo de acerado al carecer de él, actuando integralmente en el firme con el detalle necesario que recoja el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Sector SUNC-1, área de suelo urbano que aquí se ordena, queda dentro de un ordenamiento urbanístico más global, por lo que los viales existentes sobre los que se actúa deben dar una continuidad coherente y quedar integrados en ese ordenamiento global, conexiónados con la red viaria existente y de nueva ejecución de los demás Ámbitos recogidos en la Modificación de NNSS.



### 3.2.2.1. Descripción de los viales existentes

El sector SUNC-1 cuenta con una red viaria pavimentada. Al estar el sector totalmente parcelado y edificado, en el presente Plan Especial se ha mantenido el trazado los viales existentes. En dichos viales se ha procedido a realizar una tramificación en función de la anchura media de los mismos, con objeto de definir la sección tipo del vial. Hay que tener en cuenta que el sector SUNC-1 se encuentra englobado en el Área del Megatín por lo que las características de los viales tendrán que tener continuidad con los tramos de los viales ubicados en los sectores adyacentes.

En el sector se ha diferenciado los siguientes viales:

- El Vial 01 es parte del eje estructurante del Área del Megatín, conectando por el Norte en la autovía A-316 (con una vía de penetración del “Polígono Industrial Los Llanos”) y por el Sur con la antigua carretera de Jamilena. En este vial se han definido varios tramos con diferente anchura, con objeto de adaptar la planta del vial en la medida de lo posible a las edificaciones adyacentes al mismo.
- El Vial 02, coincide con parte de la antigua vía pecuaria, discurriendo por la zona Este del sector. Debido a sus características, este será un vial se puede considerar como secundario. En su extremo Sur conecta con el Vial 01, y por el extremo Norte con el límite del Plan Especial 1 SUNC-2 siguiendo su trazado por este Sector hasta la unión con el eje estructurante continuación del vial 01), sirviendo únicamente para proporcionar acceso a las parcelas adyacentes.
- El Vial 03 está ubicado en el extremo sur del Sector SUNC-1, tratándose de un nuevo vial para proporcionar acceso a una zona del Sector SUS-1.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

Se propone como un itinerario peatonal para garantizar las comunicaciones, no motorizadas, del Sector SUNC-1 con el área colindante SUS-1.

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

VIAL		SUP. (m <sup>2</sup> s)	LONG. (m)	ANCHO MEDIO (m)	PEND. MEDIA (%)
VIAL 01	TRAMO 01	1.462,44	166,19	8,80	12,6%
	TRAMO 02	338,70	51,32	8,00	11,7%
	TRAMO 03	211,64	49,22	4,30	10,2%
	TRAMO 01	2.210,71	514,10	4,30	5,6%
VIAL 02		2.502,19	576,64	4,30	-6,2%
VIAL 03		278,33	39,25	7,00	-28,0%
TOTAL		7.004,01	1.396,72	---	---

En la Hoja de planos n<sup>o</sup>4, aparece reflejado el trazado de los diferentes viales del sector, así como la sección tipo de cada uno ellos.

### 3.2.2.2. Propuesta de circulación

El acceso al sector del tráfico rodado se realizará por el eje estructurante a partir del vial 01 con dirección Norte-Sur. En el Tramo 01 del Vial 01 se permitirá la circulación en doble sentido, mientras que en el resto de tramos de este vial (Tramos 02, 03 y 04), al producirse un estrechamiento (hasta llegar en el tramo 03 y 04 a ser de 4,30 m), se proyecta un solo carril de circulación, en sentido Norte-Sur.



El Vial 2 debido a su anchura, 4,30 m, se define con un solo carril, en sentido único Sur-Norte. Este vial proporcionará acceso a las parcelas adyacentes al mismo, teniendo su salida a través de la continuación del mismo viario del Plan Especial 1 SUNC-2 indicado anteriormente.

### 3.2.2.3. Rasantes

Al ser viales ya existentes, en los que están ubicadas las entradas a las diferentes parcelas, es inviable modificar la rasante de los mismos, por lo que no se pueden aplicar para itinerarios peatonales accesibles (acerados), las disposiciones contenidas en los siguientes artículos del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el *reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*, que indican:

- Artículo 15 apartado 15.2 de la sección *“Itinerarios peatonales accesibles”* establece que *“Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo dispuesto en el artículo 22 (rampas)”*.
- Artículo 22 apartados “d” y “e” indica lo siguiente: “d) *Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea inferior a 3 metros tendrán una pendiente máxima del 10%, del 8% cuando sea inferior a 6 metros y del 6% para el resto de los casos.*  
e) *La longitud máxima de cada tramo de rampa sin descansillo será de 9 metros medida en proyección horizontal.”*



#### 3.2.2.4. Secciones

Como se ha indicado anteriormente, el sector SUNC-1 cuenta con una red viaria pavimentada. Al estar el sector totalmente parcelado y edificado, en el presente Plan Especial se ha mantenido el trazado los viales existentes. En dichos viales se ha procedido a realizar una tramificación en función de la anchura media de los mismos, con objeto de definir la sección tipo del vial.

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:



### SECCIÓN VIAL 1 TIPO –TRAMO 1 (DOBLE DIRECCION)

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 VIAL 1 TIPO –TRAMO 2 (UNICA DIRECCION NORTE-SUR)

Acerado margen izquierda	1,50 m
Calzada	5,00 m
Acerado margen derecha	1,50 m

### SECCIÓN VIAL 1 TIPO –TRAMO 3 y 4 (UNICA DIRECCION NORTE-SUR)

Acerado margen izquierda	1,50 m
Calzada	2,80 m
Acerado margen derecha	---

### SECCIÓN TIPO VIAL 2 (UNICA DIRECCION SUR-NORTE)

Acerado margen izquierda	---
Calzada	2,80 m
Acerado margen derecha	1,50 m

### SECCIÓN TIPO VIAL 3, PEATONAL

Ancho vial	7,00 m
------------	--------

---



### 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

El presente Plan Especial 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, 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 Sector SUNC-1 Megatín Originario cuenta con una red existente de distribución de agua potable gestionada actualmente por la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo, red de distribución que abastece con la dotación necesaria al conjunto de las 51 viviendas del Ámbito urbanístico de actuación del presente Plan Especial. El abastecimiento según indica la modificación de NNSS es viable según 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 queda abastecida desde un depósito existente a cota 900 m. aprox. que cuenta con una capacidad de almacenamiento de 150 m<sup>3</sup>, conocido como “Depósito Megatín”.

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...”.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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 =  $250 \text{ l/habit.día} \times 2,4 \text{ habit./viv.} \times 51 \text{ viv.} = 30.600 \text{ l/día} = 30,6 \text{ m}^3/\text{día}$ .

Por lo tanto, el depósito tiene capacidad suficiente para garantizar el almacenamiento de las necesidades de abastecimiento del sector, incluyendo las necesidades del SUS (81 viv =  $48,6 \text{ m}^3/\text{día}$ ) 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  $100 \text{ m}^3$ .

El Proyecto de Urbanización deberá dotar al Ámbito de actuación Sector SUNC-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.

### RED DE SANEAMIENTO

El Sector SUNC-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



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

ejecución de los demás Ámbitos recogidos en la Modificación de NNSS. Así, su trazado se llevará a cabo no sólo por los viales existentes del Sector SUNC-1, sino también por los viales existentes y de nueva ejecución tanto del Sector SUNC-2 como del SUS-1.

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 Especial 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 Especial, 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.”.*



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

A continuación, se establecen las bases de partida para el esquema de la red de saneamiento y la EDAR, con especificación del emplazamiento de ésta última, del trazado de los colectores, de los caudales y cargas contaminantes de diseño.

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

- **EMPLAZAMIENTO:** El emplazamiento de la EDAR queda propuesto en terrenos pertenecientes al Ámbito de actuación global de la Modificación de las NNSS, concretamente en suelo del Sistema Local de Infraestructuras del Ámbito de actuación SUS-1.
- **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”.
- **CÁLCULO DEL CAUDAL:** Debido al relieve y topografía de los terrenos propuestos para el emplazamiento de la EDAR, además de los efluentes de las parcelas contempladas en el interior del límite del Sector SUNC-1 (51 viviendas), también recogerá para su depuración el 54% de la superficie del resto de sectores incluidos en el Ámbito de actuación global (119 viviendas). 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 170.

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 esorrentía).



- **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.

$$*N^{\circ} \text{ viviendas} * 2.4 \text{ habitantes/vivienda} = 170 * 2,4. = 408 \text{ habitantes}$$

## **RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

El Sector SUNC-1 Megatín Originario cuenta con una red existente de distribución aérea que suministra energía eléctrica al conjunto de las viviendas del Ámbito urbanístico de actuación del presente Plan Especial, así como una red aérea de alumbrado público.

El suministro de ambas redes, baja tensión y alumbrado público, se realiza desde el centro de Transformación existente ubicado junto a las instalaciones de la asociación de vecinos.

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.*



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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 Especial del SUNC-1, se propone la adecuación de las instalaciones a la normativa vigente y el soterramiento de las redes de suministro de electricidad y de alumbrado público existentes.

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 51, con potencia de 9.200 w, y coeficiente de simultaneidad de 0,65, necesitan 304 Kw; a los que habría que añadir la potencia requerida por los usos Ocio y Equipo Urbano a razón de 50 w/m<sup>2</sup>, por lo que los 2.294 m<sup>2</sup> de equipamiento del sector suponen 115 Kw. Por último, también habría que sumar la potencia requerida por la red de alumbrado, la cual se estima en 1,5 w/m<sup>2</sup> por metro cuadrado de vial, en este sector tenemos 6.602 m<sup>2</sup>, por lo que necesitaremos una potencia de 9,90 Kw. En total la potencia necesaria prevista para el Sector es 429 Kw.

Se dispondrá un centro de transformación centrado en el sector para reducir las pérdidas de potencia, de 500 KVA, para mayor holgura en el suministro.

El nuevo centro de transformación se ubicará en la explanada existente junto al transformador que proporciona actual el suministro al sector, el cual se puede observar en la siguiente imagen.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---



La fuente de alimentación será la línea aérea de A.T. que actualmente alimenta el transformador existente.

El tramo 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, y por parte del viario integrado en el Plan Especial 2 del SUNC-2. Este soterramiento afecta al poste desde el cual se realiza la actual derivación al centro de transformación previsto en el SUNC-1, por lo que cuando se efectúe el soterramiento de la línea se deberá realizar una derivación mediante canalización subterránea en A.T. hasta el transformador del SUNC-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 250w 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 Especial.

## **RED DE TELECOMUNICACIONES**

En el presente Plan Especial 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 presente Sector SUNC-1 queda dentro de un ordenamiento urbanístico más global, 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.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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 nº 8, aparece grafiado 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 Especial, observándose que la propuesta realizada cumple con las previsiones establecidas en la Modificación de las NNSS de Torredelcampo relativas al Ámbito del Megatín. Los datos indicados son los siguientes:

Las NNSS establecen los siguientes parámetros:

- SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA..... 113.536,00 m<sup>2</sup>s
- DENSIDAD RESIDENCIAL.....4,492 Viv/Ha
- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (máx. 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).....17.030,40 m<sup>2</sup>t
- APROVECHAMIENTO DESTINADO VPO.....0,00 m<sup>2</sup>t
- 10% CESIONES OBLIGATORIAS.....1.703,04 m<sup>2</sup>t
- SUPERFICIE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (mín. 0,12 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).....2.044,00 m<sup>2</sup>s

El Plan Especial establece los siguientes parámetros:

- SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA..... 113.601,55 m<sup>2</sup>s
- SUPERFICIE SIN APROVECHAMIENTO ASIGNADO (viales de dominio público) .....7.004,01 m<sup>2</sup>s
- DENSIDAD RESIDENCIAL.....4,489 Viv/Ha
- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (máx. 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).....17.040,23 m<sup>2</sup>t
- APROVECHAMIENTO DESTINADO VPO.....0.00 m<sup>2</sup>t
- 10% CESIONES OBLIGATORIAS.....1.704,02 m<sup>2</sup>t



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

- SUPERFICIE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (mín. 0,12 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 2.044,83 m<sup>2</sup>s).....2.292,94 m<sup>2</sup>s
- APARCAMIENTOS (entre 0,5 y 1 aparc/100 m<sup>2</sup>t, entre 86 y 171 unidades).....102 ud

El Sector del SUNC-1 además tiene adscritos 5.412,40 m<sup>2</sup>s del total de 24.264,27 m<sup>2</sup>s 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

##### NORMAS 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 un a 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.
- En el caso de los suelos clasificados como SUNC-1, no se permiten ni agregaciones ni segregaciones de parcelas.

###### 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  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

#### 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 supere en 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.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

- 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 Especial SUNC-1, 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 Especial en polígonos, por estar prácticamente edificado en su totalidad, y ser necesario ejecutar la totalidad de las infraestructuras al mismo tiempo. Igualmente, 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 Especial.
- 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 Especial, 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 Especial, 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

El sector SUNC-1, está clasificado como suelo Urbano No Consolidado, por lo que varias infraestructuras ya están ejecutadas.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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 Especial son las siguientes:

1. Pavimentación.
2. Red de saneamiento.
3. Red de distribución eléctrica y alumbrado.
4. Red de telecomunicaciones.
5. Jardinería (incluyendo adquisición de terrenos de SGEL).
6. Obras especiales (desmontaje de la red eléctrica aérea existente).

En las partidas a valorar no se incluye la Red de Abastecimiento de Agua, ya que el sector dispone de la misma, la cual está gestionada por el Empresa Municipal de Aguas.

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 ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

PARTIDA	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€/Ud)	IMPORTE
<b>1.- PAVIMENTACIÓN</b>			
m2. Firme en calzada	4.609,00	21,00	96.789,00 €
m2. Acerado	2.161,80	37,50	81.067,50 €
ml. Bordillo	1.574,00	19,50	30.693,00 €
<b>2.- RED DE SANEAMIENTO</b>			
Ud. Depuradora	1,00	19.500,00	19.500,00 €
ml. Canalizaciones	1.357,00	60,00	81.420,00 €
Ud. Pozos de registro	246,00	450,00	110.700,00 €
Ud. Imbornales	412,00	300,00	123.600,00 €
<b>3.- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO</b>			
Ud Transformadores	1,00	15.000,00	15.000,00 €
ml. Red de distribución eléctrica	1.931,00	37,50	72.412,50 €
ml. Red de alumbrado	1.348,00	52,50	70.770,00 €
<b>4.- RED DE TELECOMUNICACIONES</b>			
ml. Red de telecomunicaciones	1.545,00	37,50	57.937,50 €
<b>5.- JARDINERIA</b>			
m2. Espacios Libres (incluida adquisición terrenos SGEL-02)	5.412,40	3,00	16.237,20 €
<b>6.- OBRAS ESPECIALES</b>			
ml. Desmontaje de red aérea de electricidad	1.348,00	42,00	56.616,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>			<b>832.742,70 €</b>

Este presupuesto representa una repercusión de los costes de urbanización por m<sup>2</sup> de superficie aportada de parcela igual a 7,33 €/m<sup>2</sup>.



## **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.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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 Especial 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 Especial SUNC-1 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.

---



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

Criterios ambientales tenidos en cuenta en la elaboración del presente Plan Especial 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 Especial 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.



## PLAN ESPECIAL SUNC-1 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN

---

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 Especial, 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 Especial SUNC-1 tiene como objetivo reclasificar el Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado Residencial, mejorando sus infraestructuras y equipamientos, integrando el Suelo Urbano No Consolidado que corresponde al núcleo originario del asentamiento residencial Megatín con el resto de la ordenación, dando continuidad a las infraestructuras y espacios urbanos. Entendemos que este documento Plan Especial SUNC-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 Especial SUNC-1 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 Especial la delimitación exacta del Sector SUNC-1, tras haber realizado un levantamiento topográfico de las parcelas que forman el Ámbito de actuación, cuyas identificación se indican en el apartado 2 de este Plan Especial, obteniéndose así una superficie de 113,601,55 m<sup>2</sup> en lugar de los 113,536,55m<sup>2</sup> previstos por las NN.SS.

El presente Plan Especial 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 Especial la regulación de dicho trámite.



## 9. EQUIPO REDACTOR

El equipo técnico redactor del presente Plan Especial SUNC-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:

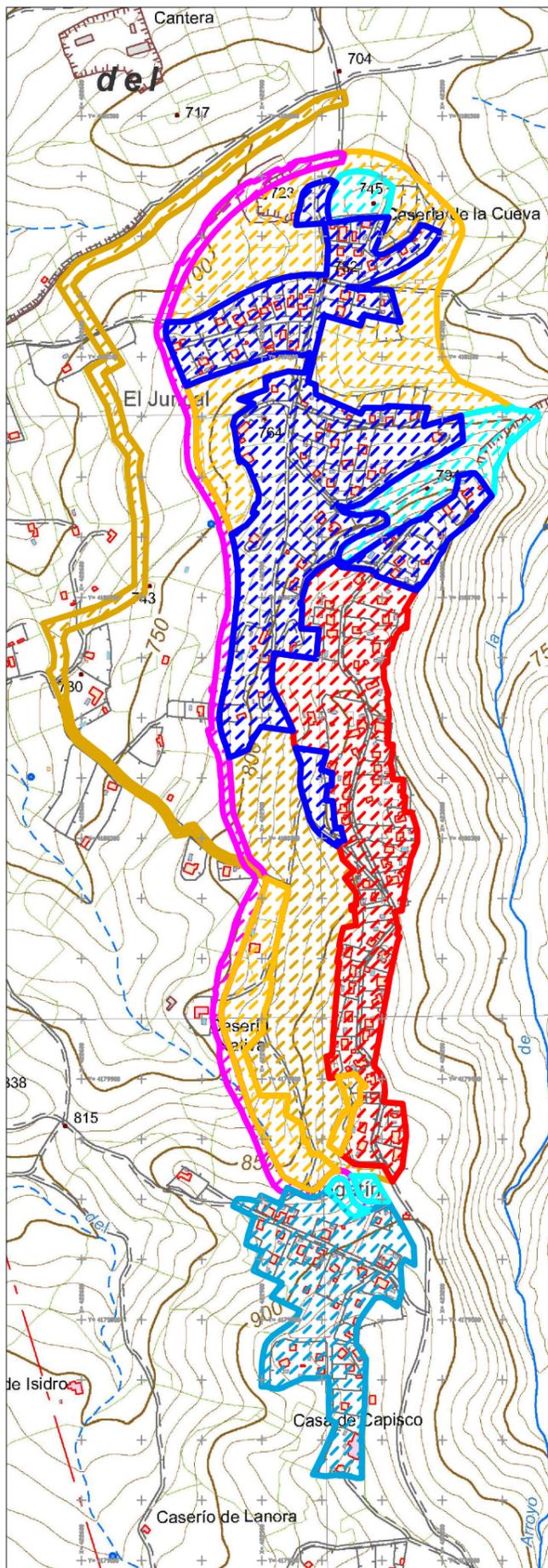
4. ZONIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO
  - 4.1. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS. ORDENANZAS EDIFICATORIAS
  - 4.2. VIA PECUARIA Y SGEL-2

#### - VIALES:

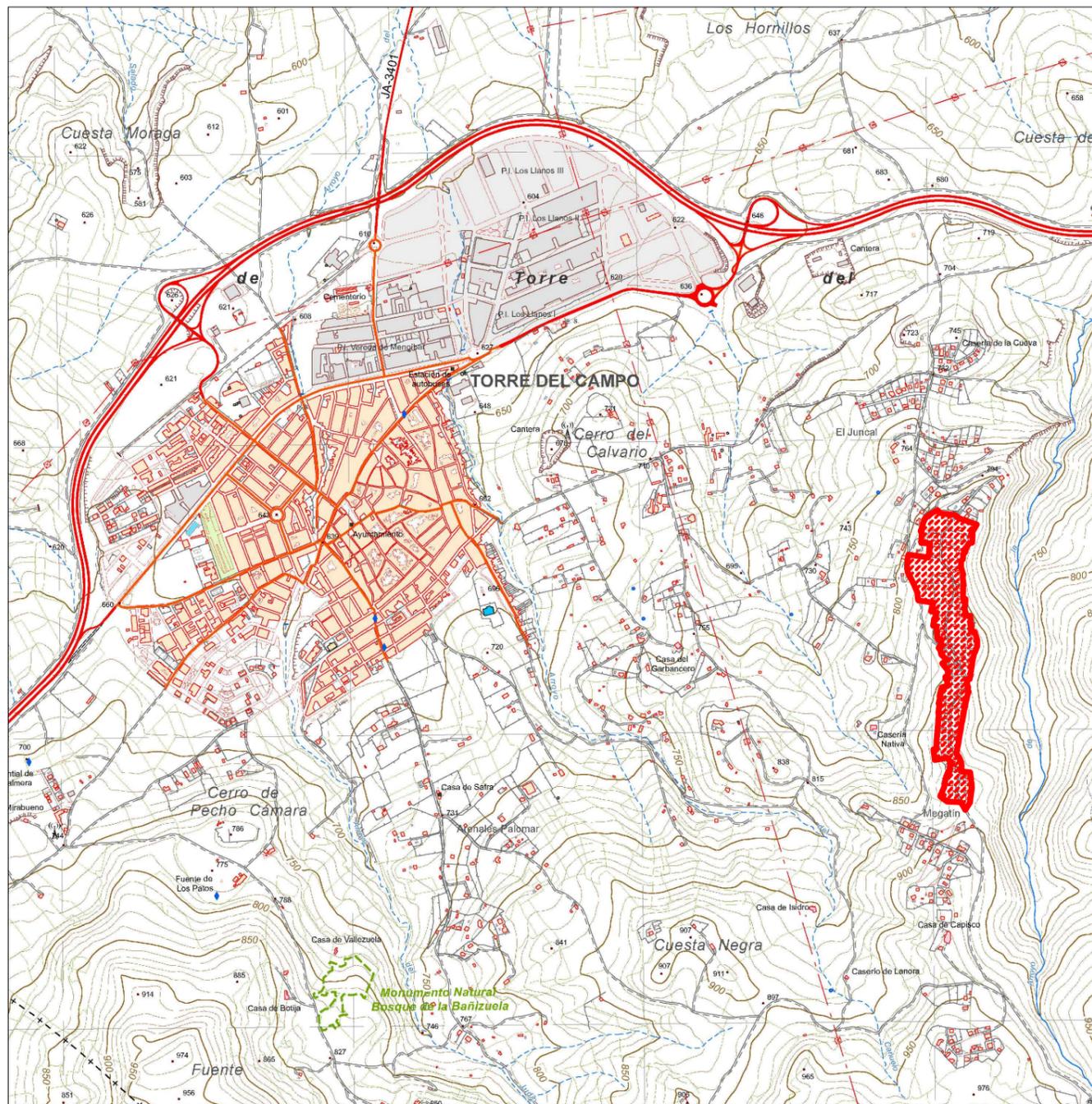
5. RED VIARIA. PLANTA Y SECCIONES

#### - INFRAESTRUCTURAS:

6. ESQUEMA GENERAL RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
7. ESQUEMA GENERAL RED DE SANEAMIENTO
8. ESQUEMA GENERAL RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO
9. ESQUEMA GENERAL 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 ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
PE SUNC-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.

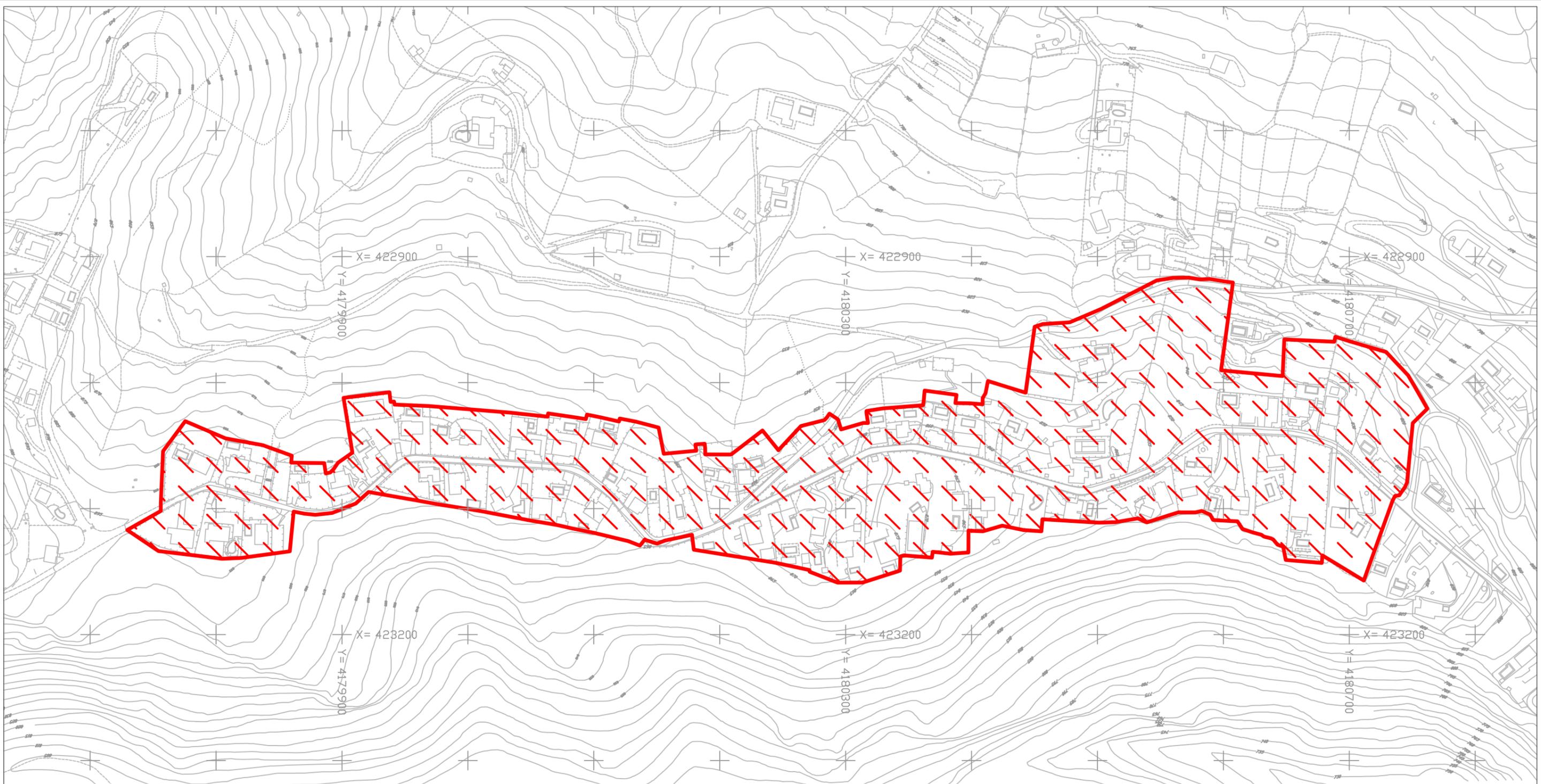
FECHA: MARZO-2016

DESIGNACIÓN:  
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

Nº PLANO:

**1**

ORIGINAL A3



LEYENDA	
	LÍMITE PE SUNC-1 (113.601,55 m2)

**PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
PE SUNC-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: 1:3.000

FECHA: MARZO-2.016

DESIGNACIÓN:

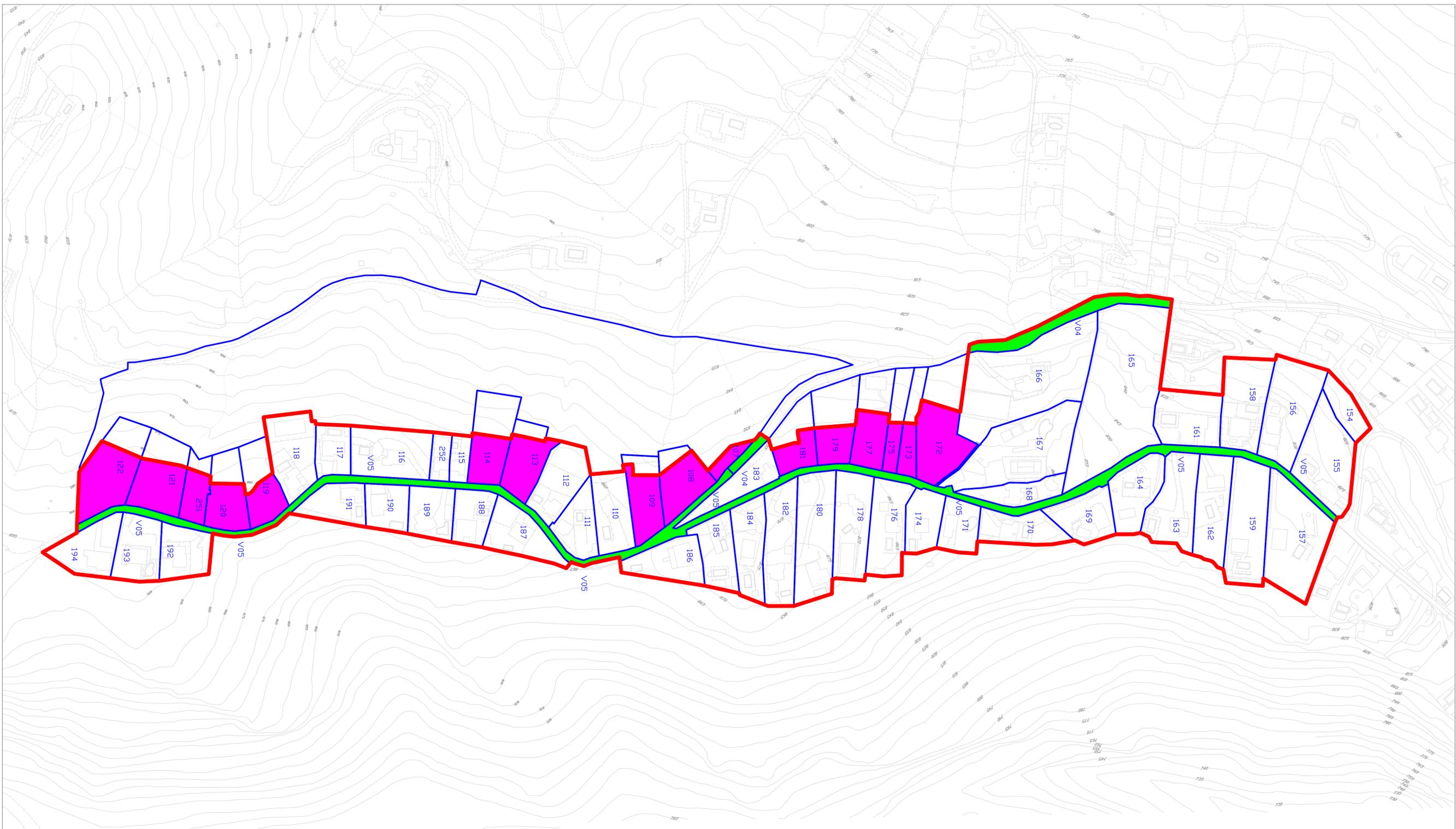
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Nº PLANO:

**2**

ORIGINAL A3





**LEYENDA**

- LÍMITE PE SUNC-1
- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELARIO
- PARCELA AFECTADA PARCIALMENTE
- VIAL AFECTADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m²]	SUPERFICIE PARCIAL [m²]	OCCUPACION [m²]
108	1520,86	1520,86	82,24%
109	1527,87	1527,87	77,29%
110	1746,93	1746,93	100,00%
111	1851,45	1851,45	100,00%
112	1880,05	1880,05	81,89%
113	2125,92	1025,19	48,24%
114	2225,88	1025,19	46,08%
115	2225,88	1025,19	46,08%
116	2225,88	1025,19	46,08%
117	2225,88	1025,19	46,08%
118	2225,88	1025,19	46,08%
119	2225,88	1025,19	46,08%
120	2225,88	1025,19	46,08%
121	2225,88	1025,19	46,08%
122	2225,88	1025,19	46,08%
123	2225,88	1025,19	46,08%
124	2225,88	1025,19	46,08%
125	2225,88	1025,19	46,08%
126	2225,88	1025,19	46,08%
127	2225,88	1025,19	46,08%
128	2225,88	1025,19	46,08%
129	2225,88	1025,19	46,08%
130	2225,88	1025,19	46,08%
131	2225,88	1025,19	46,08%
132	2225,88	1025,19	46,08%
133	2225,88	1025,19	46,08%
134	2225,88	1025,19	46,08%
135	2225,88	1025,19	46,08%
136	2225,88	1025,19	46,08%
137	2225,88	1025,19	46,08%
138	2225,88	1025,19	46,08%
139	2225,88	1025,19	46,08%
140	2225,88	1025,19	46,08%
141	2225,88	1025,19	46,08%
142	2225,88	1025,19	46,08%
143	2225,88	1025,19	46,08%
144	2225,88	1025,19	46,08%
145	2225,88	1025,19	46,08%
146	2225,88	1025,19	46,08%
147	2225,88	1025,19	46,08%
148	2225,88	1025,19	46,08%
149	2225,88	1025,19	46,08%
150	2225,88	1025,19	46,08%
151	2225,88	1025,19	46,08%
152	2225,88	1025,19	46,08%
153	2225,88	1025,19	46,08%
154	2225,88	1025,19	46,08%
155	2225,88	1025,19	46,08%
156	2225,88	1025,19	46,08%
157	2225,88	1025,19	46,08%
158	2225,88	1025,19	46,08%
159	2225,88	1025,19	46,08%
160	2225,88	1025,19	46,08%
161	2225,88	1025,19	46,08%
162	2225,88	1025,19	46,08%
163	2225,88	1025,19	46,08%
164	2225,88	1025,19	46,08%
165	2225,88	1025,19	46,08%
166	2225,88	1025,19	46,08%
167	2225,88	1025,19	46,08%
168	2225,88	1025,19	46,08%
169	2225,88	1025,19	46,08%
170	2225,88	1025,19	46,08%
171	2225,88	1025,19	46,08%
172	2225,88	1025,19	46,08%
173	2225,88	1025,19	46,08%
174	2225,88	1025,19	46,08%
175	2225,88	1025,19	46,08%
176	2225,88	1025,19	46,08%
177	2225,88	1025,19	46,08%
178	2225,88	1025,19	46,08%
179	2225,88	1025,19	46,08%
180	2225,88	1025,19	46,08%
181	2225,88	1025,19	46,08%
182	2225,88	1025,19	46,08%
183	2225,88	1025,19	46,08%
184	2225,88	1025,19	46,08%
185	2225,88	1025,19	46,08%
186	2225,88	1025,19	46,08%
187	2225,88	1025,19	46,08%
188	2225,88	1025,19	46,08%
189	2225,88	1025,19	46,08%
190	2225,88	1025,19	46,08%
191	2225,88	1025,19	46,08%
192	2225,88	1025,19	46,08%
193	2225,88	1025,19	46,08%
194	2225,88	1025,19	46,08%
<b>TOTAL</b>	<b>6540,00</b>	<b>6540,00</b>	<b>100,00%</b>

PROYECTO: **PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE SUNC-1. TORREDEL CAMPO (JAÉN)**

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

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

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

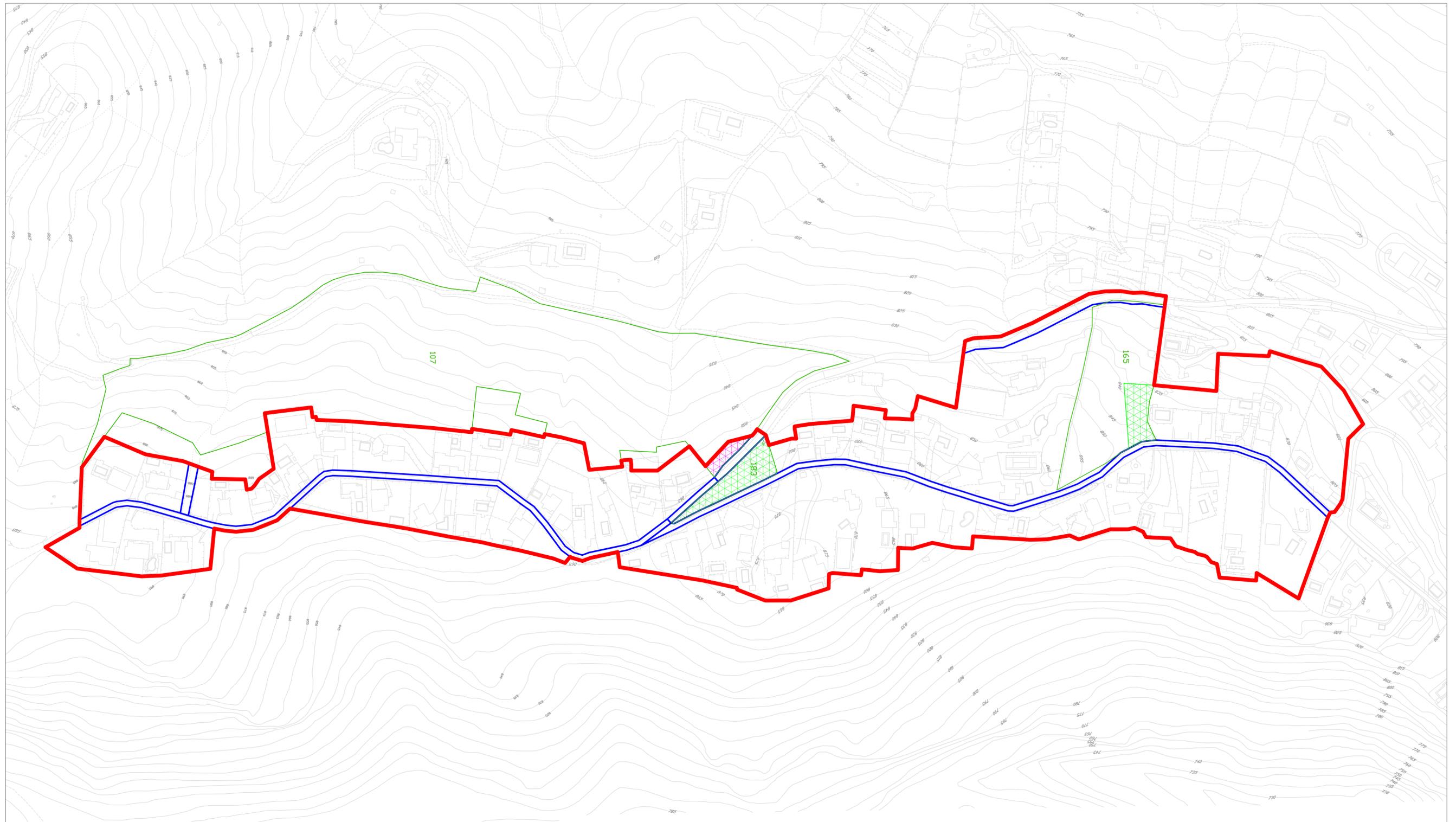
ESCALA: **1/1500**

FECHA: **MARZO-2016**

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

Nº PLANO: **3**

ORIGINAL A1

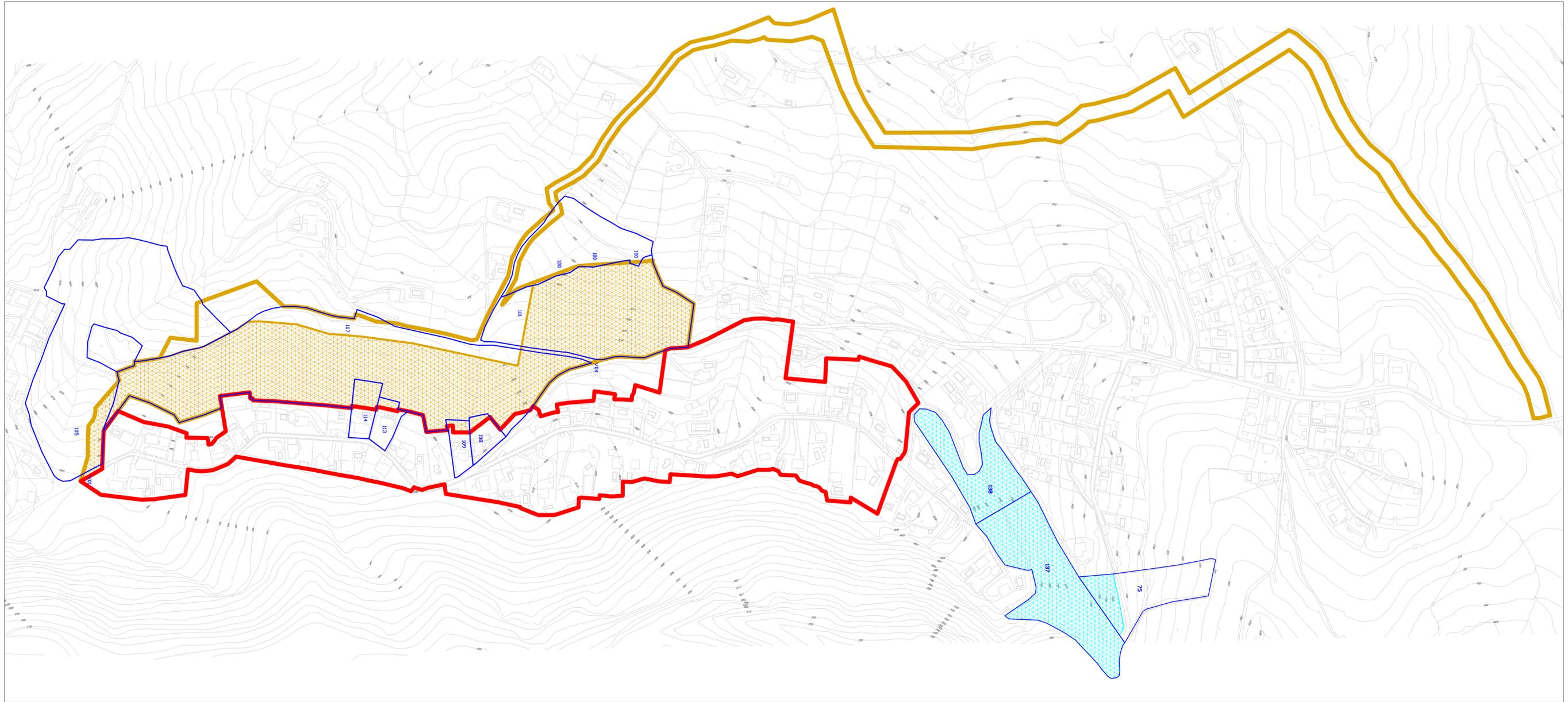


DOTACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VIALES PE SUNC-1	PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m2]	SUPERFICIE PARCIAL [m2]
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	183	1406,7918	1406,7918
	165	7474,4352	886,1484
	<b>TOTAL</b>	<b>2292,9402</b>	<b>361,9644</b>
INFRAESTRUCTURAS-CENTRO DE TRANSFORMACION	107	49053,0876	361,9644
VIALES			6725,6732
CAMINO PEATONAL			278,3314
<b>TOTAL VIALES</b>		<b>7004,0046</b>	
		<b>TOTAL</b>	<b>9658,9092</b>

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
<span style="color: red;">—</span> LIMITE SECTOR
<span style="color: green;">—</span> PARCELAS AFECTADAS
<span style="color: blue;">—</span> VIALES
<span style="color: red; border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> RESIDENCIAL (SIN RELLENO)
<span style="background-color: magenta; border: 1px solid magenta; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> INFRAESTRUCTURAS
<span style="background-color: green; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

PROYECTO: PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE SUNC-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)	
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)	EMPRESA CONSULTORA:  INURBAT Ingenieros Consultores S.L.
I. C. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.	ESCALA: 1/1500
	FECHA: MARZO-2.016
DESIGNACIÓN: ZONIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS. ORDENANZAS EDIFICATORIAS.	Nº PLANO: 4.1
	ORIGINAL A1

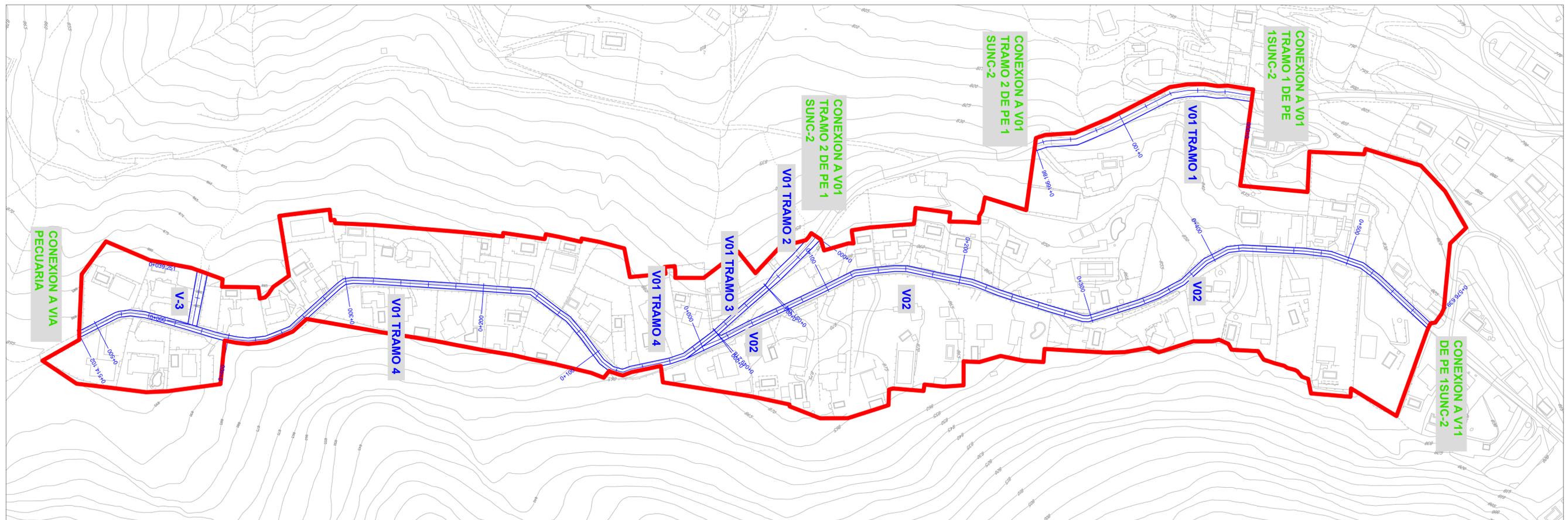


SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 2				
	PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE PARCIAL [m <sup>2</sup> ]	OCUPACION (%)
	75	7868,7420	1880,2641	23,90%
	137	14786,3347	14786,3347	100,00%
	138	7597,6747	7597,6747	100,00%
<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 2</b>	<b>VIALES</b>			
	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

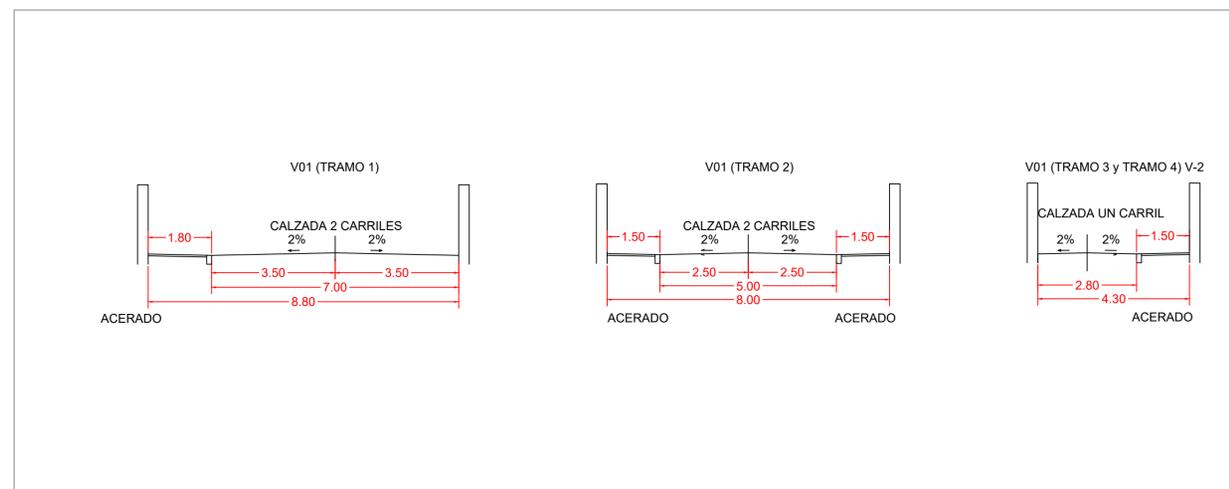
VIA PECUARIA PE SUNC-1			
PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE PARCIAL [m <sup>2</sup> ]	OCUPACION (%)
100	10485,0910	280,9833	2,68%
101	22736,7586	19726,0712	86,76%
105	35580,6271	1759,4259	4,94%
107	49053,0876	42316,7922	86,27%
108	1687,9487	290,5947	17,22%
109	1637,6747	364,7862	22,27%
113	1688,0267	305,8144	18,12%
114	2135,1829	1083,8643	50,76%
<b>VIALES</b>			
V01	30990,0000	172,7286	0,56%
V04	6640,0000	419,9392	6,32%
<b>TOTAL AREA SECTOR</b>		<b>66721,0000</b>	

LEYENDA	
<span style="color: red;">—</span>	LIMITE SECTOR
<span style="color: cyan;">—</span>	LIMITE SGEL2
<span style="color: blue;">—</span>	LIMITE SNUEP -VP
<span style="color: blue;">▭</span>	PARCELAS AFECTADAS
<span style="color: yellow;">▭</span>	SNUEP QUE AFECTA AL SECTOR (DESAFECCION ASUMIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE TORREDEL CAMPO)
<span style="color: cyan;">▭</span>	SGEL-2 (5.412,40 m <sup>2</sup> ADSCRITOS A PE SUNC-1)

PROYECTO:	PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE SUNC-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:	1/2500
DESIGNACIÓN:	ZONIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO.	FECHA:	MARZO-2.016
	VIA PECUARIA Y SGEL-2	Nº PLANO:	4.2
		ORIGINAL	A1



PLANTA. E:1/1500



SECCIONES. E: 1/100

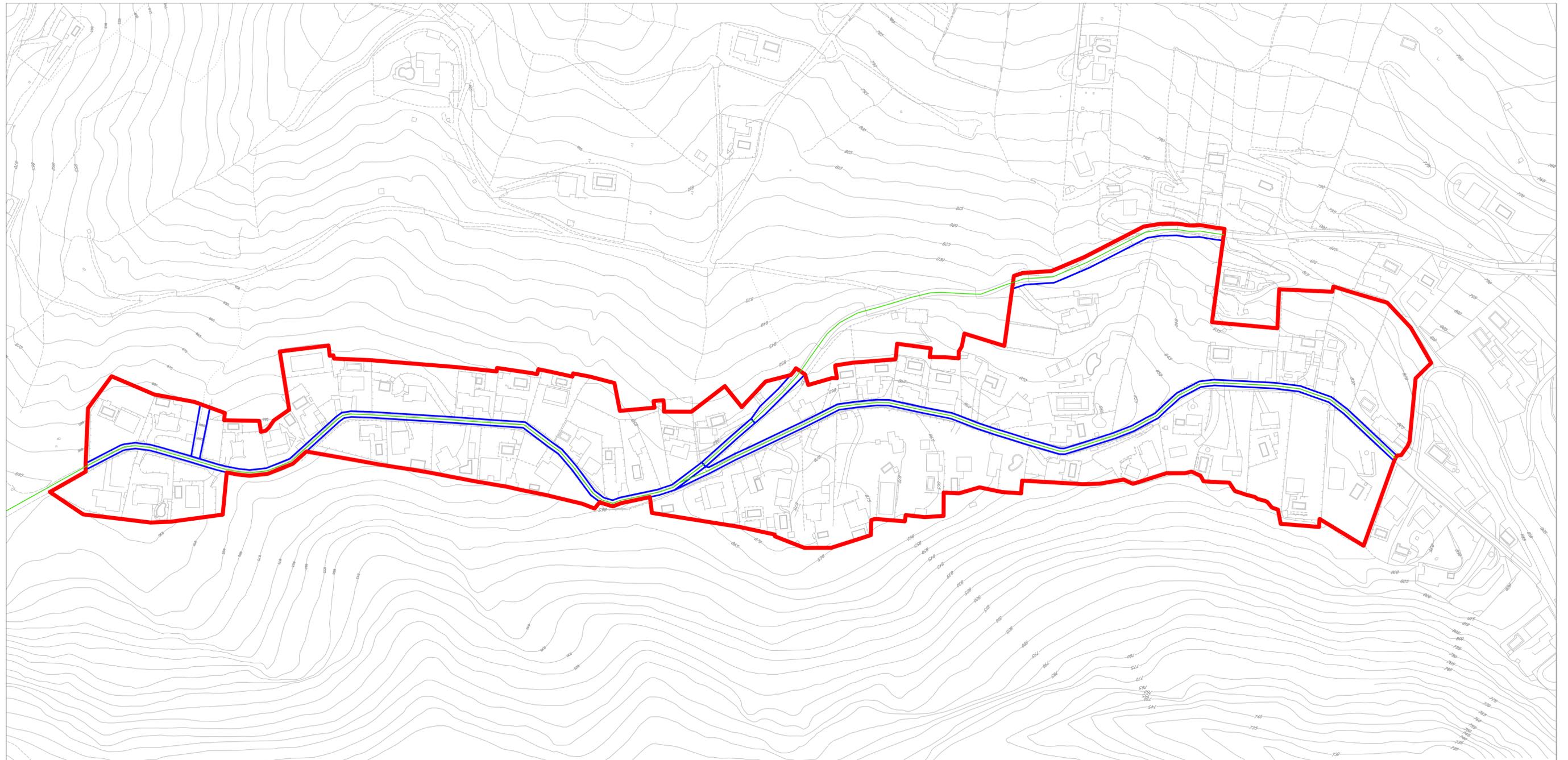
VIAL	LONGITUD (m)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PENDIENTE MEDIA (%)
VIAL 01 TRAMO 01	166,1860	1462,4367	12,6%
VIAL 01 TRAMO 02	51,3240	338,6982	11,7%
VIAL 01 TRAMO 03	49,2177	211,6360	10,2%
VIAL 01 TRAMO 04	514,1017	2210,7143	5,8%
VIAL 02	576,6391	2502,1880	-6,2%
VIAL 03	39,2514	278,3314	-28,0%

**LEYENDA**

- LIMITE SECTOR
- VIALES

**PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
PE SUNC-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: 1/1500 FECHA: JUNIO-2.015
DESIGNACION: RED VIARIA. PLANTA Y SECCIONES.	Nº PLANO: 5 ORIGINAL A1



PLANTA SECTOR PE SUNC-1. E:1/1500

LEYENDA

- LÍMITE PE SUNC-1
- VIALES
- RED DE ABASTECIMIENTO EN BAJA DEL SECTOR

PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
PE SUNC-1. TORREDEL CAMPO (JAÉN)

PROMOTOR:  
EXC. AYUNTAMIENTO DE  
TORREDEL CAMPO (JAÉN)



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

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

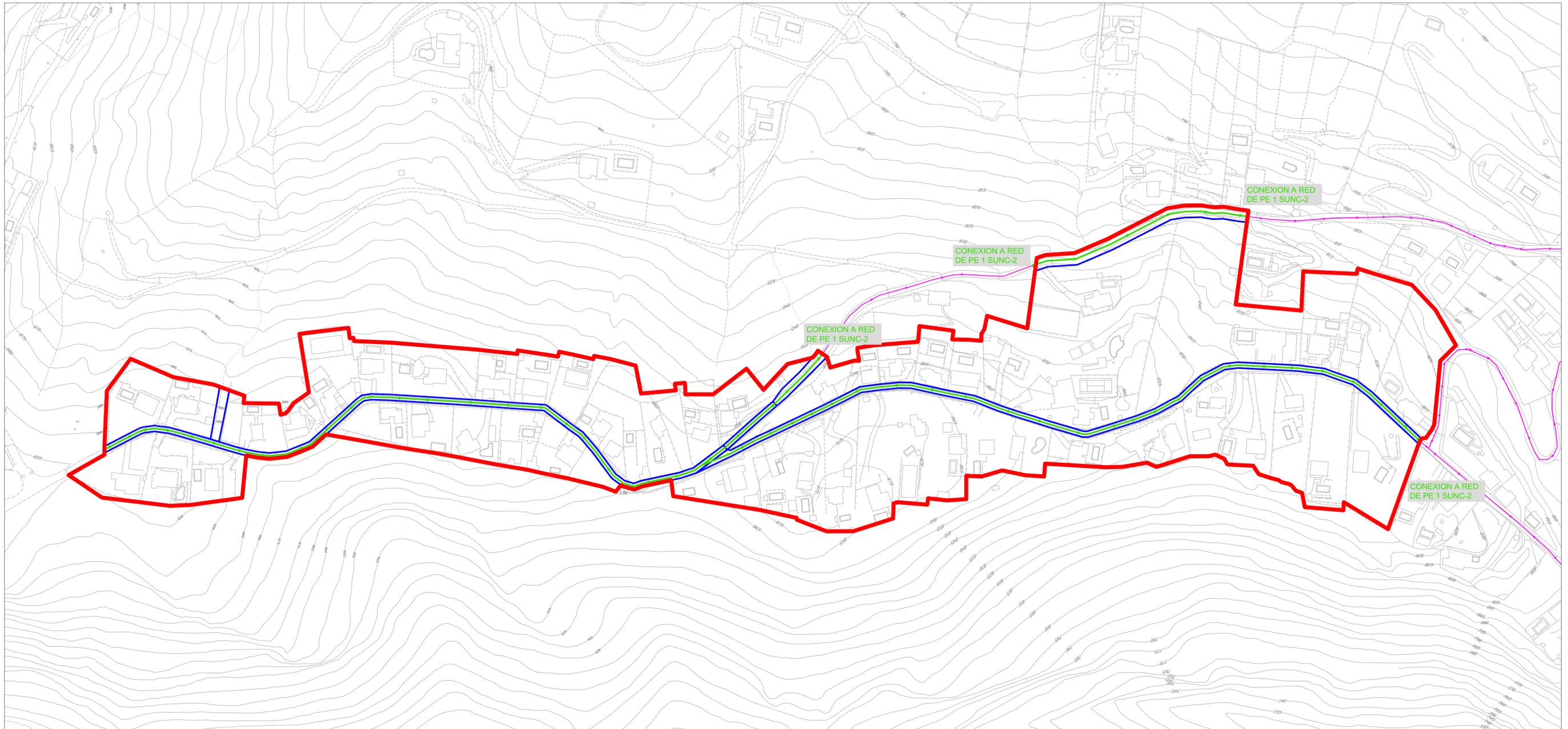


ESCALA: VARIAS

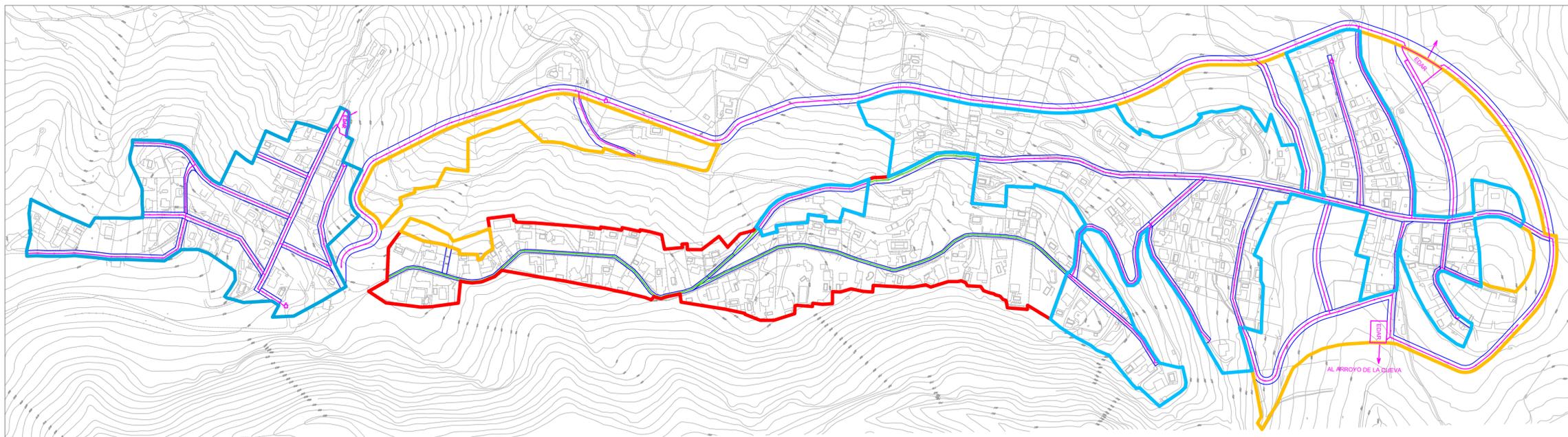
FECHA: JUNIO-2.015

DESIGNACIÓN:  
ESQUEMA GENERAL DE LA RED  
DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

Nº PLANO:  
**6**  
ORIGINAL A1



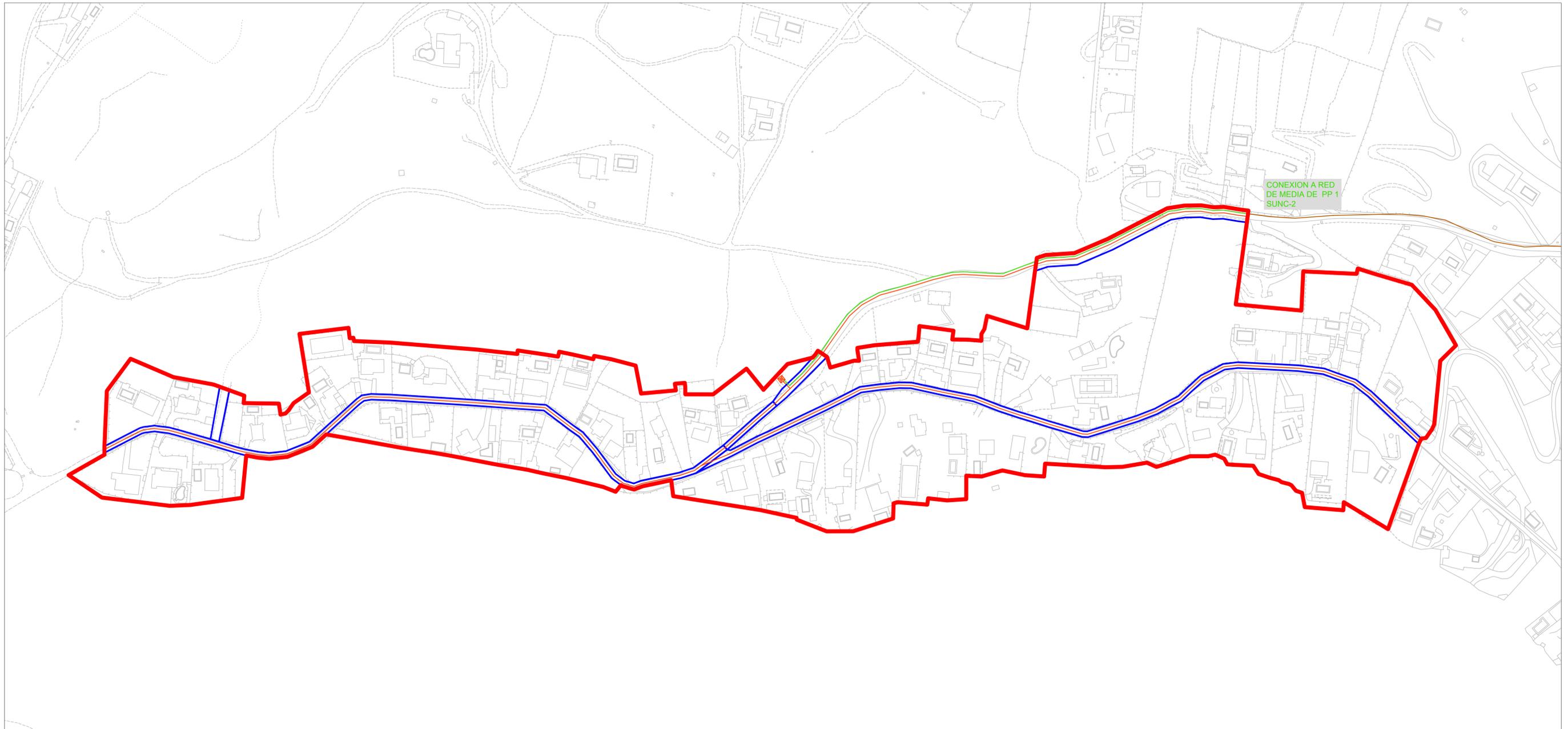
PLANTA SECTOR PE SUNC-1. E:1/1500



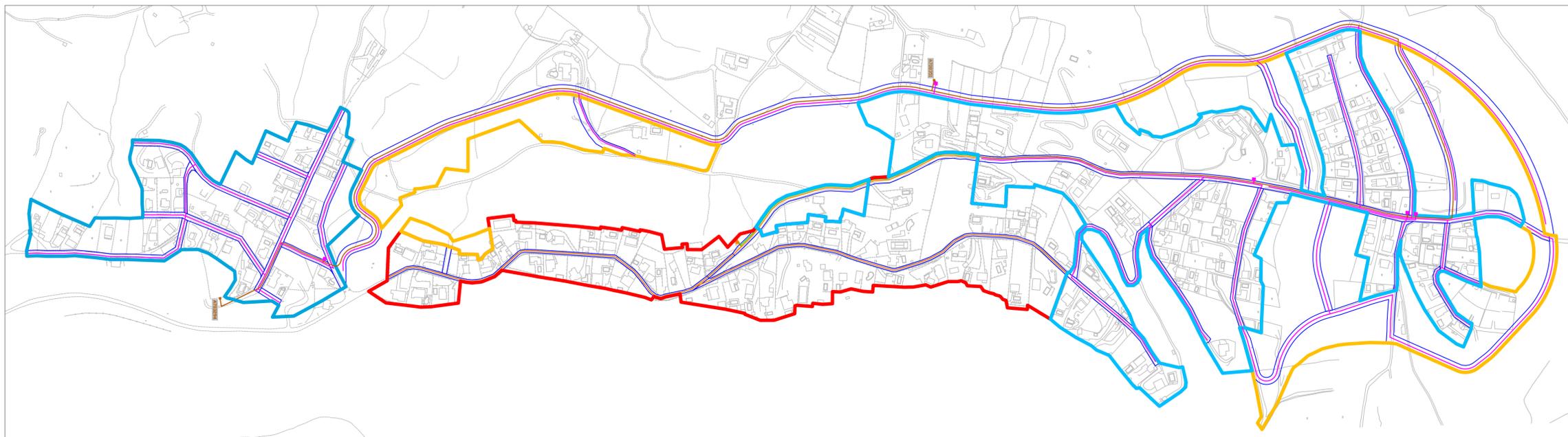
CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

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

PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE SUNC-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: VARIAS	FECHA: JUNIO-2.015
DESIGNACION: ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE SANEAMIENTO.		Nº PLANO: 7	ORIGINAL A1



PLANTA SECTOR PE SUNC-1. E:1/1500



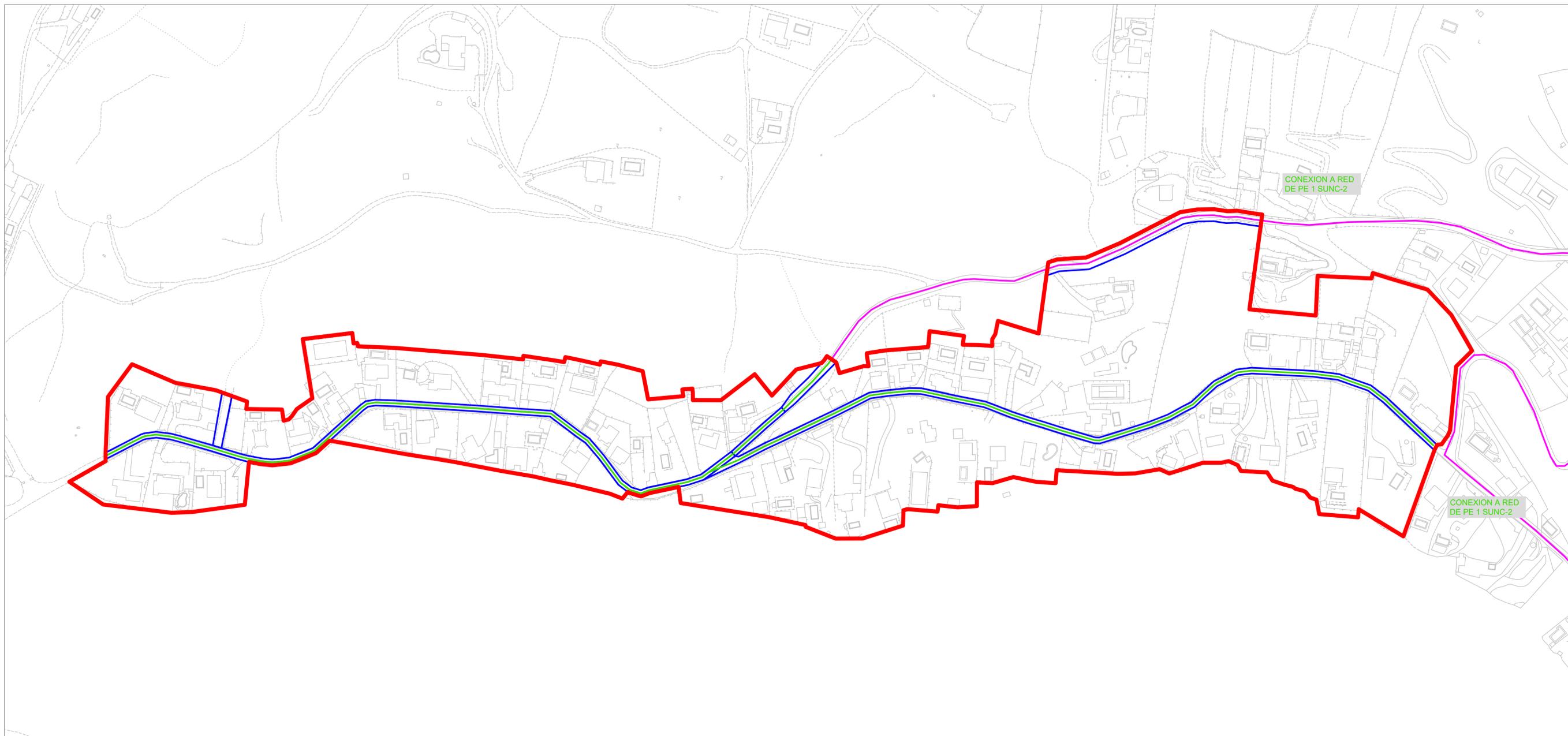
CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

**LEYENDA**

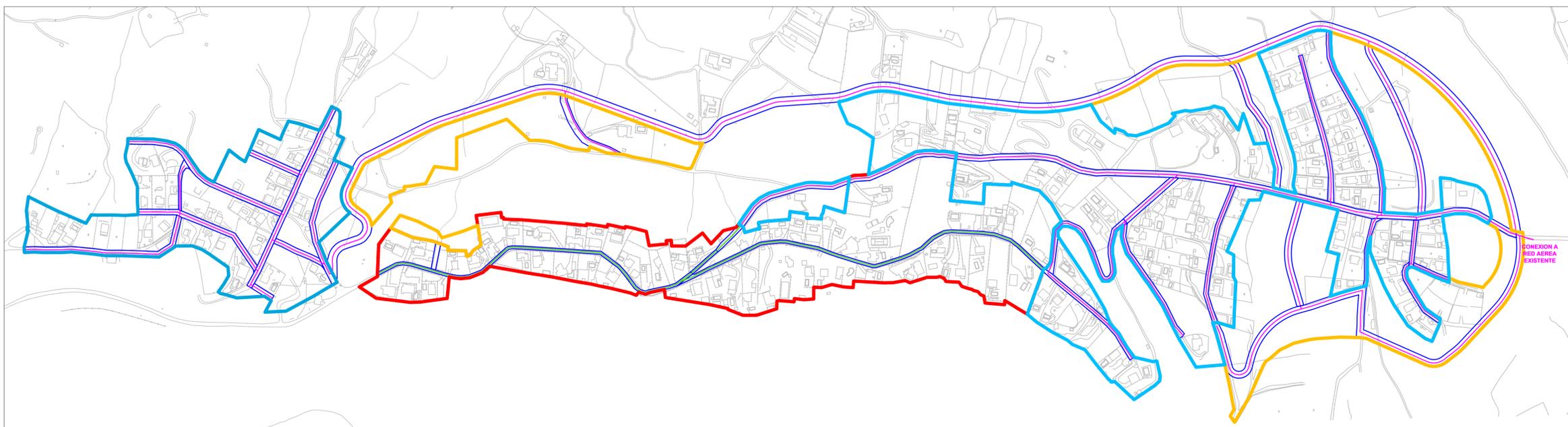
- LÍMITE PE SUNC-1
- LÍMITE PE 1 SUNC-2
- LÍMITE PE 2 SUNC-2
- LÍMITE PP SUS-1
- VIALES
- DOBLE CANALIZACIÓN INDEPENDIENTE BAJA TENSÓN Y ALUMBRADO DEL SECTOR
- RED DE MEDIA TENSÓN DEL SECTOR
- DOBLE CANALIZACIÓN INDEPENDIENTE BAJA TENSÓN Y ALUMBRADO DEL DEL RESTO DEL AMBITO DEL MEGATIN
- RED DE MEDIA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

**PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
PE SUNC-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	
DESIGNACIÓN: ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO.			Nº PLANO: <b>8</b> ORIGINAL A1



PLANTA SECTOR PP SUNC-1. E:1/1500



CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

LEYENDA	
<span style="color: red;">—</span>	LÍMITE PE SUNC-1
<span style="color: cyan;">—</span>	LÍMITE PE 1 SUNC-2
<span style="color: blue;">—</span>	LÍMITE PE 2 SUNC-2
<span style="color: yellow;">—</span>	LÍMITE PP SUS-1
<span style="color: blue;">—</span>	VIALES
<span style="color: green;">—</span>	RED TELECOMUNICACIONES SECTOR
<span style="color: magenta;">—</span>	RED DE TELECOMUNICACIONES DEL AREA DEL MEGATIN

<b>PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE SUNC-1. TORREDELCAMPO (JAÉN)</b>			
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 TELECOMUNICACIONES.		Nº PLANO: 9	ORIGINAL A1