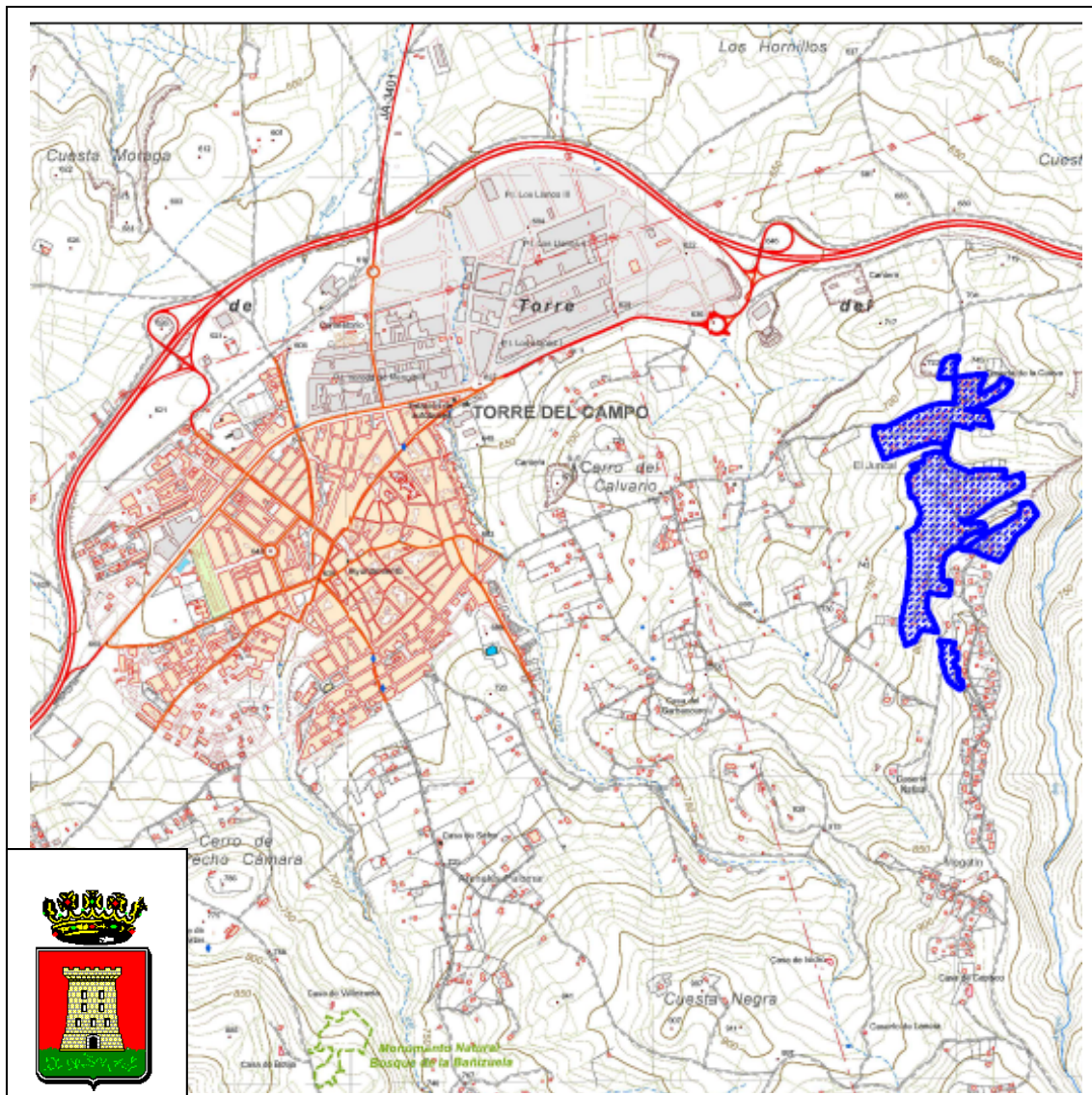


PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN TORREDELCAMPO (JAÉN)



Autores:

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

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



INDICE

1.	MEMORIA EXPOSITIVA	2
2.	MEMORIA INFORMATIVA	10
3.	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN	32
4.	ORDENANZAS	53
5.	PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN DE PLAZOS	57
6.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	58
7.	MEDIDAS AMBIENTALES	61
8.	RESUMEN EJECUTIVO	65
9.	EQUIPO REDACTOR	67
10.	PLANOS	68



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. OBJETO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial 1 SUNC-2, 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 (NNSS) 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 denominada como Megatín Bajo, que corresponde con la Unidad de Gestión 1 del sector SUNC-2, suelo clasificado como urbano no consolidado en la Modificación de NNSS 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 NNSS 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



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

El presente Plan Especial 1 SUNC-2 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 a la “Zona Baja” del asentamiento residencial Megatín con el resto de la ordenación, dando continuidad a las infraestructuras y espacios urbanos. Entendemos este documento Plan Especial 1 SUNC-2, como instrumento de desarrollo que diseña pormenorizadamente el Ámbito y 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 1 SUNC-2 se establecen las características principales para la ordenación y urbanización del Ámbito, conteniendo las determinaciones previstas en la legislación urbanística vigente:

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



PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

El contenido de este Plan Especial 1 SUNC-2, en base al art. 14.4 LOUA, es el necesario y adecuado a su objeto, y entendemos queda redactado con el mismo grado de desarrollo que el instrumento de planeamiento que complementa (Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín), para el Ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado en el que queda clasificada el área del denominado Megatín Bajo.



1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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

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

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



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

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

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

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



- SGEL (no computables según art. 10 LOUA): SGEL-2: 24.087,7 m²s (adscrito a todo el Ámbito según superficie parcial de cada sector).
- SGV: 31.819 m²s (adscritos al SUS-1).

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

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



1.3. SITUACIÓN Y ENCUADRE GEOGRÁFICO

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

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

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

Pormenorizando a la zona en detalle del presente Plan Especial 1 SUNC-2, los límites son los siguientes:

- Al Norte: Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-1 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 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

- Al Oeste: Sistema General Viario SGV-1 de la Modificación de NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín.
- Al Este: Suelo Urbanizable Urbano NO Consolidado SUNC-1 de la Modificación de NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín.



2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

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

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

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

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



Las características generales del Ámbito son:

- MEDIO FÍSICO

La superficie del Ámbito de actuación, según la modificación de NNSS, comprende un área de 183.272 m²s y 97 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.



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 con una superficie media de unos 1.200 m². 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 (7 y 8 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 tres plantas, llegándose a ejecutar algún semisótano en algunas edificaciones.

- **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,



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 “Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo”, tras estudio de la demanda prevista.

La Unidad de Gestión 1 del SUNC-2 no dispone de una red de abastecimiento de agua que cumpla con los requerimientos de 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 de la Unidad de Gestión 1 del sector SUNC-2 se realiza mediante derivaciones aéreas de la red general de alta



tensión a varios transformadores aéreos, desde los cuales se suministra energía a varias parcelas.

- TRAZADO DE REDES DE TELECOMUNICACIONES

La red telefónica de la Unidad de Gestión 1 Sector SUNC-2 se realiza por conexión aérea a la red general.



2.2. RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS

Las parcelas incluidas en la Unidad de Gestión 1 del Sector SUNC-2, según información catastral de la Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas facilitada por el Excmo. Ayuntamiento de Torredelcampo, e información facilitada por representantes de la Comunidad de Propietarios, son las siguientes:

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
2	JUAN ORTEGA ELICHE Y OTROS	P. DE LA ESTACIÓN, 10 1ºE	POL 3, PARC 103	---
3	JUAN ORTEGA ELICHE Y OTROS	P. DE LA ESTACIÓN, 10 1ºE	POL 3, PARC 103	---
25	VARIOS	-	POL 4, PARC 18	SALVADOR ARROYO CASTRO
26	VARIOS	-	POL 4, PARC 18	ANTONIO PÉREZ BARRANCO
27	VARIOS	-	POL 4, PARC 18	JUAN MORAL MORAL/ MARÍA RICO LIÉBANA
28	VARIOS	-	POL 4, PARC 18	FRANCISCO JIMÉNEZ REAL
29	VARIOS	-	POL 4, PARC 18	FRANCISCO LUQUE BERMÚDEZ
30	VARIOS	-	POL 4, PARC 18	ANTONIO ORTEGA JIMÉNEZ
31	PEDRO DÍAZ BELLIDO	C/ NUÑEZ DE BALBOA, 14 (JAÉN)	POL 4, PARC 302	PEDRO DÍAZ BELLIDO
32	HRDOS ENRIQUE BELLIDO SERRANO	C/ NUÑEZ DE BALBOA, 4 (JAÉN)	POL 4, PARC 304	ENRIQUE BELLIDO SERRANO
33	VARIOS	-	POL 4, PARC 19	JOSÉ ANTONIO HERRADOR QUERO/ CARMEN
34	VARIOS	-	POL 4, PARC 19	PEDRO JESÚS CARMONA FERNÁNDEZ
35	VARIOS	-	POL 4, PARC 19	MIGUEL A. MORAL GODINO
40	CARMEN RAMOS GALIANO	C/ PEÑA DEL CONCEJO, 48	POL 3, PARC 383	-



PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDEL CAMPO

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
41	MIGUEL HERNÁNDEZ ROJAS	C/ PROF. ALFONSO SANCHO, 14-1D (JAÉN)	POL 3, PARC 420	MIGUEL HERNANDEZ ROJAS
42	MIGUEL HERNÁNDEZ ROJAS	C/ PROF. ALFONSO SANCHO, 14-1D (JAÉN)	POL 3, PARC 419	-
43	COMUNIDAD PROP. EL MEGATÍN	C/ GARCÍA REBULL, 8 (JAÉN)	POL 3, PARC 418	-
44	DESCONOCIDO	-	POL 3, PARC 417	FRANCISCO CAPISCOL COBO
45	FRANCISCO CAPISCOL COBO	C/ SEVILLA, 48	POL 3, PARC 416	ANTONIO MARTINEZ CUELLAR
46	ANTONIO MARTÍNEZ CUÉLLAR	CRT. SANTA ANA, 3- 3-1º	POL 3, PARC 415	ANGEL MORAL ELICHE
47	ÁNGEL MORAL ELICHE	AV. CONSTITUCIÓN, 28-4ª	POL 3, PARC 414	PABLO J. MARTINEZ MARTINEZ
48	MIGUEL MORAL MORENO	C/ PINTOR ZABALETA, 57-BAJO	POL 3, PARC 414	MIGUEL MORAL MORENO
49	CARMEN PARRAS MORENO	AV. ANDALUCÍA, 36- 5ºB (JAÉN)	POL 3, PARC 413	CARMEN PARRAS MORENO
50	PEDRO RUÍZ ZAFRA	C/ SEVILLA, 34	POL 3, PARC 387	PEDRO RUIZ ZAFRA
51	COMUNIDAD PROP. CAÑADA JUNCAL	-	POL 3, PARC 412	-
52	ENCARNACIÓN ORTEGA PÉREZ	C/ AGUILAR, 5-1º IZQ	POL 3, PARC 421	ENCARNACION: JUAN DELGADO MORAL
53	Mª CARMEN BLANCA ALCÁNTARA	URB. MEGATÍN, 10	POL 3, PARC 402	FRANCISCO JOSE CAÑADA SANCHEZ
54	DESCONOCIDO	-	POL 3, PARC 422	JUAN BLANCA ALCANTARA
55	JUAN DAMAS BARRANCO	C/ VIRGEN DEL CARMEN, 11	POL 3, PARC 423	JUAN DAMAS BARRANCO
56	RITA MILLÁN PEINADO	POL. VALLE, 2-3-5ºC (JAÉN)	POL 3, PARC 400	RITA MARIA MILLAN PEINADO (JOSE)
57	ANTONIO FERNÁNDEZ BLANCA	C/ SAN SEBASTIÁN, 74	001400300VG28A	ANTONIO FERNÁNDEZ BLANCA (Mª SERRANO)
58	COMUNIDAD PROP. CAÑADA JUNCAL	-	POL 3, PARC 425	-
59	MARCO DI MAIO	C/ FELIPE OYA RODRÍGUEZ, 52 (JAÉN)	POL 3, PARC 426	CIRO SANCHEZ QUERO



PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
60	FRANCISCO UREÑA GUTIÉRREZ	C/ ISAAC ALBÉNIZ, 2 (JAÉN)	001400100VG28A	FRANCISCO UREÑA GUTIERREZ
61	VIARIOS	-	POL 4, PARC 317	DOLORES ALCÁNTARA HERNÁNDEZ
62	VIARIOS	-	POL 4, PARC 317	PEDRO ALCÁNTARA CAPISCOL
63	VIARIOS	-	POL 4, PARC 317	RAFAEL GUTIÉRREZ PATIÑO/ESTHER ESTEBAN
65	VIARIOS	-	POL 4, PARC 317	GONZÁLEZ ELICHE MANUEL
68	FRANCISCO MARTOS RUÍZ	TRAV SAN SEBASTIÁN, 14	POL 4, PARC 342	FRANCISCO MARTOS RUIZ
69	ANTONIO ARREBOLA VACAS	C/ DE LA VILLA, 26	POL 4, PARC 343	ANTONIO ARREBOLA VACAS
70	FRANCISCO LÓPEZ GÓMEZ	C/ BLAS FERNÁNDEZ, 2	POL 4, PARC 344	FRANCISCO LÓPEZ GÓMEZ
71	VIARIOS	-	POL 4, PARC 336	ESTEBAN TIRADO VIZCAÍNO
72	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 33	INMACULADA LÓPEZ MORALES
73	PEDRO FERNÁNDEZ BLANCA	PLZ ESPAÑA, 11	POL 4, PARC 346	PEDRO FERNÁNDEZ BLANCA
76	JOSÉ JURADO CHICA	C/ JUAN PULGAR, 32	POL 3, PARC 383	JOSÉ JURADO CHICA
77	JOSÉ JURADO CHICA	C/ JUAN PULGAR, 32	00181810000000	JOSÉ JURADO CHICA
80	JUAN ZAFRA MORAL	CL DOCTOR LUZON, 2 (JAÉN)	00181820000000	HEREDEROS DE JUAN ZAFRA MORAL
82	ÁNGEL FERNÁNDEZ CAZALILLA	-	POL 3, PARC 360	MÓNICA ZAFRA RUIZ
83	JOSÉ GARCÍA HUESO	AV. ANDALUCÍA, 52- 8ºF (JAÉN)	POL 3, PARC 359	JOSÉ GARCÍA HUESO
84	MANUEL GARCÍA UREÑA	C/ OBISPO ALONSO SUÁREZ, 1 (JAÉN)	POL 3, PARC 358	-
85	BENITO MORAL BLANCA	C/ MIGUEL HERNÁNDEZ, 8-2º	POL 3, PARC 430	-
86	ANA Mª FERNÁNDEZ PANCORBO	C/ DOCTOR FLEMING, 29-2º	POL 3, PARC 429	-
87	BENITO HERNÁNDEZ LINARES	C/ JUAN PULGAR, 9- ÁTICO	POL 3, PARC 354	BENITO HERNÁNDEZ LINARES



PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDEL CAMPO

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
88	BENITO HERNÁNDEZ LINARES	C/ JUAN PULGAR, 9-ÁTICO	POL 3, PARC 354	BENITO HERNÁNDEZ LINARES
89	MIGUEL HERNÁNDEZ ROJAS	C/ PROF. ALFONSO SANCHO, 14-1D (JAÉN)	POL 3, PARC 353	FRANCISCO DEL MORAL AGUILAR
				BENITO MORAL BLANCA
90	MIGUEL HERNÁNDEZ ROJAS	C/ PROF. ALFONSO SANCHO, 14-1D (JAÉN)	POL 3, PARC 353	-
91	MIGUEL HERNÁNDEZ ROJAS	C/ PROF. ALFONSO SANCHO, 14-1D (JAÉN)	POL 3, PARC 340	JUAN MORAL MORAL
92	ANTONIO VERA PANCORBO	C/ PUENTECILLO, 11	POL 3, PARC 339-457	LORENZO GONZÁLEZ ALCÁNTARA
93	ÁNGEL MOLINA PARTAL	C/ AGUILAR, 11B	POL 3, PARC 458-459	ÁNGEL MOLINA PORTAL
94	JOSÉ M ^a ELICHE RUBIO	PS. ESTACIÓN, 10-2 ^º E	POL 3, PARC 342	PEDRO MORAL CHICA
95	JOAQUINA JURADO MORAL	C/ CARRERA ALTA, 30-1 ^º	POL 3, PARC 428	JOSÉ MARÍA ELICHE RUBIO
97	FRANCISCO ARROYO MUÑOZ	C/ SAN BARTOLOMÉ, 120	POL 3, PARC 343	PEDRO ARROYO LÓPEZ
98	JOSÉ LÓPEZ CIVANTOS	C/ SAN JUAN, 32	POL 3, PARC 338	ANTONIO MONTORO MESA
99	JUAN JIMÉNEZ PRIETO	C/ ANCHA	POL 3, PARC 344	-
123	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 34	HEREDEROS DE JESÚS ROMÁN BARRANCO/TERESA EXPOSITO
124	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 34	MANUEL PEGALAJAR EXPÓSITO
125	JOSÉ HERNÁNDEZ BARÓN	C/ MEGATÍN, 1	POL 4, PARC 333	JOSÉ HERNÁNDEZ BARÓN
126	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 341	FRANCISCO GÓMEZ ALCÁNTARA
127	FERMÍN JIMÉNEZ MORALES	C/ SEVILLA, 1	POL 4, PARC 345	FERMÍN JIMÉNEZ MORALES
128	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 33	LUIS LOMBARDO LUQUE
				JOSÉ PAREJA RIVERA
129	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 33	LUIS LOMBARDO LUQUE



PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD
130	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 34	PEDRO JOSÉ BLANCA GONZÁLEZ
131	RAFAEL MORAL GALÁN	P. ESTACIÓN, 31	POL 4, PARC 338	RAFAEL MORAL GALÁN
132	BARTOLOMÉ PARRAS MORAL	AVD LA CONSTITUCIÓN, 188	POL 4, PARC 340	BARTOLOMÉ PARRAS MORAL
133	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 341	JOSÉ CASTILLO ROMERO
134	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 341	FERMÍN ROSA MILLÁN
135	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 341	MANUEL J. MORAL ALCÁNTARA
136	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 341	VICENTE ELICHE SÁNCHEZ
139	JUAN COLOMO GÓMEZ	AVD GENERAL AIZPURU, 26 (MELILLA)	POL 3, PARC 471	JUAN COLOMO GÓMEZ
140	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 3, PARC 466	LUIS MARTOS GARCÍA
141	GABRIEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ	C/ NARANJO, 26 (JAÉN)	POL 3, PARC 469	GABRIEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ
142	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 3, PARC 466	PEDRO ROMERO GUZMÁN
143	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 36-253	IGNACIO CONDE PÉREZ DE LA BLANCA
144	MANUEL GALÁN SÁNCHEZ	MN MUNICIPIO N DUP 0	POL 4, PARC 37	JOAQUÍN LANZAS ROA
145	MANUEL GALÁN SÁNCHEZ	MN MUNICIPIO N DUP 0	POL 4, PARC 37	JOSÉ M ^a ARBOLEDA ESTEBAN
146	MANUEL GALÁN SÁNCHEZ	MN MUNICIPIO N DUP 0	POL 4, PARC 37	DOMINGO ORTEGA
147	MANUEL GALÁN SÁNCHEZ	MN MUNICIPIO N DUP 0	POL 4, PARC 37	CONCEPCIÓN ARMENTEROS PARRAS
148	M ^a CARMEN BELLIDO AMARO	C/ GARCÍA REBULL, 4 (JAÉN)	3105417VG2830N	M ^a CARMEN BELLIDO AMARO
149	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 35	JUAN PEDRO ROMERO CASTRO
150	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 4, PARC 35	MARIO SÁNCHEZ GÓMEZ
151	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 3, PARC 466	-
152	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 3, PARC 466	LUIS MORENO TORRES
153	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 3, PARC 466	DIEGO CONTRERAS DE LA FUENTE



PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

PARCELA Nº	DATOS CATASTRALES			DATOS SEGUN COMUNIDAD	
	TITULARIDAD	DIRECCION	REF. CATASTRAL	TITULARIDAD	
160	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 3, PARC 466	ÁNGEL ÁLVAREZ	ROLDÁN
172	ANTONIO FERNÁNDEZ JIMÉNEZ	P. DE LA ESTACIÓN, 22 (JAÉN)	3107009VG2830N	ANTONIO JIMÉNEZ	FERNÁNDEZ
173	ANTONIA SALAZAR LERMA	AVD. ANDALUCÍA, 49 (JAÉN)	3107010VG2830N	ÁNGEL CID SALAZAR	
175	ANTONIA SALAZAR LERMA	AVD. ANDALUCÍA, 49 (JAÉN)	3107010VG2830N	ANTONIA LERMA	SALAZAR
177	BRAULIO ALCÁNTARA RUBIO	C/ SAUCE, 14 (JAÉN)	3107011VG2830N	BRAULIO RUBIO	ALCÁNTARA
179	HRDOS. PILAR GARRIDO PÉREZ	C/ MULHACÉN, 5 (GRANADA)	3107012VG2830N	Mª GARRIDO	JOSÉ LÓPEZ
181	FERMÍN FONTECHA MINGUEZ	C/ SANTO REINO, 3 (JAÉN)	3107013VG2830N	FERMÍN MINGUEZ	FONTECHA
250	EN INVESTIGACIÓN	-	POL 3, PARC 466	---	



2.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

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

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

PARCELA Nº	SUPERFICIE	SUPERFICIE	OCUPACION (%)
	TOTAL (m ² s)	PARCIAL (m ² s)	
2	1.715,43	1.715,43	100,00%
3	811,55	811,55	100,00%
25	812,92	812,92	100,00%
26	920,80	920,80	100,00%
27	792,45	792,45	100,00%
28	951,05	951,05	100,00%
29	1.019,43	1.019,43	100,00%
30	1.039,74	1.039,74	100,00%
31	1.303,16	1.303,16	100,00%
32	997,70	997,70	100,00%
33	1.233,07	1.233,07	100,00%



PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDEL CAMPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE		OCUPACION (%)
	TOTAL (m ² s)	PARCIAL (m ² s)	
34	952,78	952,78	100,00%
35	1.057,76	1.057,76	100,00%
40	6.844,43	839,75	12,27%
41	1.261,00	1.261,00	100,00%
42	728,26	728,26	100,00%
43	1.268,84	1.268,84	100,00%
44	791,10	791,10	100,00%
45	1.404,30	1.404,30	100,00%
46	1.390,41	1.390,41	100,00%
47	1.421,75	1.421,75	100,00%
48	1.430,12	1.430,12	100,00%
49	1.422,02	1.422,02	100,00%
50	1.607,03	1.607,03	100,00%
51	343,84	343,84	100,00%
52	1.450,33	1.450,33	100,00%
53	1.362,08	1.362,08	100,00%
54	1.437,83	1.437,83	100,00%
55	1.339,82	1.339,82	100,00%
56	1.359,14	1.359,14	100,00%
57	751,75	751,75	100,00%
58	237,48	237,48	100,00%
59	1.203,21	1.203,21	100,00%
60	1.558,56	1.558,56	100,00%
61	1.305,64	1.305,64	100,00%
62	1.324,44	1.324,44	100,00%
63	2.705,02	1.974,05	72,98%
65	2.308,02	836,82	36,26%
68	1.848,24	1.373,63	74,32%
69	2.235,68	1.119,40	50,07%
70	2.115,60	1.334,93	63,10%
71	1.526,62	992,84	65,04%
72	1.454,09	834,37	57,38%



PARCELA Nº	SUPERFICIE		OCUPACION (%)
	TOTAL (m ² s)	PARCIAL (m ² s)	
73	980,88	460,05	46,90%
76	6.676,97	134,70	2,02%
77	12.596,49	3.188,99	25,32%
80	10.255,66	10.255,66	100,00%
82	2.080,09	2.080,09	100,00%
83	7.718,24	6.785,22	87,91%
84	15.632,96	5.166,54	33,05%
85	1.651,95	300,34	18,18%
86	2.493,57	2.493,57	100,00%
87	1.273,91	120,53	9,46%
88	1.395,04	147,11	10,54%
89	1.875,94	1.875,94	100,00%
90	1.191,14	383,60	32,20%
91	1.915,90	1.147,38	59,89%
92	1.897,92	1.096,47	57,77%
93	2.374,80	1.465,89	61,73%
94	5.513,28	1.641,25	29,77%
95	1.908,50	1.908,50	100,00%
97	2.435,51	1.982,07	81,38%
98	1.505,34	1.505,34	100,00%
99	7.613,85	2.334,54	30,66%
123	2.277,59	2.277,59	100,00%
124	2.080,69	2.080,69	100,00%
125	1.858,42	1.858,42	100,00%
126	1.617,92	1.617,92	100,00%
127	1.492,18	1.492,18	100,00%
128	3.432,36	3.432,36	100,00%
129	2.421,52	2.421,52	100,00%
130	984,88	984,88	100,00%
131	1.538,44	1.538,44	100,00%
132	1.433,13	1.433,13	100,00%
133	1.040,46	1.040,46	100,00%



PLAN ESPECIAL 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDEL CAMPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE		OCUPACION (%)
	TOTAL (m ² s)	PARCIAL (m ² s)	
134	835,06	835,06	100,00%
135	1.314,94	1.314,94	100,00%
136	483,60	483,60	100,00%
139	1.805,74	1.805,74	100,00%
140	1.580,17	1.580,17	100,00%
141	1.378,28	1.378,28	100,00%
142	2.661,54	2.661,54	100,00%
143	2.726,32	2.726,32	100,00%
144	1.314,28	1.314,28	100,00%
145	1.403,82	1.403,82	100,00%
146	1.361,92	1.361,92	100,00%
147	3.637,68	3.637,68	100,00%
148	1.405,58	1.405,58	100,00%
149	827,98	827,98	100,00%
150	2.161,66	2.161,66	100,00%
151	2.025,72	2.025,72	100,00%
152	1.522,80	1.522,80	100,00%
153	1.728,56	1.728,56	100,00%
160	5.266,06	5.266,06	100,00%
172	2.041,09	1.057,42	51,81%
173	530,85	461,74	86,98%
175	441,32	551,74	125,02%
177	1.101,95	829,86	75,31%
179	828,47	1.180,39	142,48%
181	786,69	750,66	95,42%
250	634,12	634,12	100,00%
VIALES			
V01	30.990,00	9.070,25	29,27%
V02	21.911,00	2.188,45	9,99%
V04	6.640,00	4.142,19	62,38%
V06	3.185,00	891,17	27,98%
V07	1.163,33	1.163,33	100,00%



PARCELA Nº	SUPERFICIE		OCUPACION (%)
	TOTAL (m ² s)	PARCIAL (m ² s)	
V08	229,14	229,14	100,00%
V09	1.789,74	1.374,03	76,77%
V10	1.341,37	1.341,37	100,00%
V11	1.108,51	1.108,51	100,00%
V12	1.481,86	1.481,86	100,00%
TOTAL		179.861,86	

La superficie total del sector, según la medición realizada, es **179.861,86m²s**, ligeramente inferior a la establecida en la Modificación de las NNSS, en la que se establece una superficie de 183.272,00 m²s para la Unidad de Gestión 1 del SUNC-2.

La disminución de superficie no implica la reducción del número de viviendas afectadas (97).



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

UNIDAD DE GESTIÓN 1 SUNC-2 MEGATÍN BAJO

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

- 183.272,00 m²s (según modificación NNSS).
- 179.861,86 m²s (según medición justificada en el punto 2.3).

Nº DE VIVIENDAS

97 (parcela mínima 1.000 m²)

DENSIDAD RESIDENCIAL

- 5,29 Viv./Ha (según modificación NNSS).
- 5,39 Viv./Ha (según medición justificada en el punto 2.3).

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



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

- 27.490,80 m²t (según modificación NNSS).
- 26.979,28 m²t (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 5 m²s por habitante establecido en la Ley de Ordenación Urbanística, se propone una reserva para cesiones locales que no contempla espacios libres.

ADSCRIPCIONES

El sector 1 del SUNC-2 tiene adscrito el Sistema General de Espacios Libres SGEL-01 (7.194,75 m²s).

Este sector también tiene adscrita la desafección de 22.418,00 m²s de la Vía Pecuaria “Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela o Camino de Córdoba”.

Por último, este sector tiene adscritos 8.594,96 m²s del Sistema General de Espacios Libres SGEL-02 (24.087,70 m²s).



SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (con 20 m²s / 100 m²t, según modificación NNSS)

- 5.499,00 m²s (según modificación NNSS).
- 5.395,86 m²s (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 44^a-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 135 y 270 aparcamientos para los 27.490,80 m²t existentes (según superficie de las NNSS).
- entre 135 y 270 aparcamientos para los 26.979,28 m²t 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 1 SUNC-2.

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
172	ANTONIO FERNÁNDEZ JIMÉNEZ	3.034,20 m ²	993,11 m ²
173	ANTONIA SALAZAR LERMA	992,32 m ²	461,47 m ²
175	ANTONIA SALAZAR LERMA	1.010,93 m ²	569,61 m ²
177	BRAULIO ALCÁNTARA RUBIO	1.975,39 m ²	873,44 m ²
179	HRDOS. PILAR GARRIDO PÉREZ	2.049,46 m ²	1.221,00 m ²
181	FERMÍN FONTECHA MINGUEZ	1.563,47 m ²	776,78 m ²
85	BENITO MORAL BLANCA	1.651,95 m ²	300,34 m ²
87	BENITO HERNÁNDEZ LINARES	1.273,91 m ²	120,53 m ²
88	BENITO HERNÁNDEZ LINARES	1.395,04 m ²	147,11 m ²
90	MIGUEL HERNÁNDEZ ROJAS	1.191,14 m ²	383,60 m ²
		TOTAL	5.846,98 m²s

Al ser la mínima exigible de 5.499,00 m², cumple con la dotación exigida, siendo el Ayuntamiento quién asigne los usos pormenorizados a las deferentes parcelas.

- a) La dotación mínima de aparcamientos se justifica en el interior de las parcelas, al tener dimensiones que oscilan entre 1.000 m² y 3.000 m², con una superficie media de unos 1.200 m², se dispone de espacio libre suficiente en el interior de las parcelas para ubicar en ellas al menos dos



plazas de aparcamientos, por lo que el sector, en el que están previstas 97 viviendas, está dotado de más de 194 aparcamientos, cumpliendo la dotación exigida de tener entre 135 y 270 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.

La Unidad de Gestión 1 del Sector SUNC-2, 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

La Unidad de Gestión 1 del Sector SUNC-2 cuenta con una red viaria pavimentada. Al estar el sector totalmente parcelado y edificado en porcentaje muy elevado, 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 Unidad de Gestión 1 del Sector SUNC-2 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 V01 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 el Sector SUNC-1, Megatín Originario. En este vial se han definido varios tramos dada la discontinuidad del mismo en el interior del Sector, estando intercalado entre ambos tramos, parte del sector SUNC-1.
- Los Viales V03, V07, V10 y V11, se corresponden con viales existentes en fondo de saco, que únicamente proporcionan acceso a las parcelas adyacentes al mismo, dado que tienen continuidad con otros viales.
- Los Viales V02, V04, V05, V06 y V08, presentan características similares, conectan por uno de sus extremos con el Vial Principal, V01, y por el otro con los viales del sector urbanizable SUS-1, pudiendo considerarse viales que proporcionan transversalidad a la trama viaria global del entorno del Megatín.



- El Vial V09, coincide con parte la vía pecuaria, discurriendo por la zona Este del sector. Debido a sus características, este se puede considerar como un vial secundario del sector, sirviendo únicamente para proporcionar acceso a las parcelas adyacentes al mismo. En su extremo Norte conecta con el Vial V01, y en el extremo Sur con el Vial V11 y sector SUNC-1.

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

VIAL		SUP. (m ² s)	LONG. (m)	ANCHO MEDIO (m)	PEND. MEDIA (%)
VIAL V01	TRAMO 01	7.063,39	798,97	8,80	9,9%
	TRAMO 02	1.597,30	182,01	8,80	11,5%
VIAL V02		453,51	69,61	6,50	5,7%
VIAL V03		367,45	57,06	6,50	14,0%
VIAL V04		671,85	105,22	6,50	-1,9%
VIAL V05		1.847,65	282,54	6,50	-6,0%
VIAL V06		507,17	102,37	4,30	-10,7%
VIAL V07		1.495,49	220,96	6,50	-5,9%
VIAL V08		1.375,19	209,29	6,50	-2,9%
VIAL V09	TRAMO 01	849,48	96,53	8,80	19,7%
	TRAMO 02	1.946,82	288,34	6,50	12,8%
VIAL V10		1.269,24	189,26	6,50	-10,6%
VIAL V11		1.202,32	186,04	6,50	-9,7%
TOTAL		20.646,86	2.788,20	---	---

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



3.2.2.3. 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 puede 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*:

- 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 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, y siendo dicha anchura existente limitante en la elección de la sección.



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 TIPO VIAL V01 –TRAMO 1 y TRAMO 2 y VIAL V09 – TRAMO 1

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

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

SECCIÓN TIPO VIALES V02, V03, V04, V05, V07, V08, VIAL V09 – TRAMO 2, V10 y V11

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

SECCIÓN TIPO VIAL V06

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



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

En el Sector 1 SUNC-2, Megatín Bajo, se prevé la ejecución de una nueva red de abastecimiento, dado que la red existente no cumple con los requerimientos exigidos por la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo.

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

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

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

La dotación mínima por habitante que recoge las vigentes NNSS de planeamiento municipal de Torredelcampo de abril de 1993, *Norma 40.- Abastecimiento de Agua del Título Tercero: Normas de Urbanización* es “...1.-La dotación disponible de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y



día en zona residencial, ni de 250 litros por habitante y día en zona industrial o en la que se prevea el consumo en piscinas...

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

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

Dotación mínima = $250 \text{ l/habit.día} \times 2,4 \text{ habit./viv.} \times 97 \text{ viv.} = 58.200 \text{ l/día} = 58,2 \text{ m}^3/\text{día}$.

Por lo tanto, el depósito tiene capacidad suficiente para garantizar el almacenamiento de las necesidades de abastecimiento del sector, incluyendo las necesidades del SUNC-1 (51 viv = 30,6 m³/día) y del SUS-1 (81 viv = 48,6 m³/día) en caso necesario (suman 137,4 m³/día), ya que en la Unidad de Gestión 2 del SUNC-2 (42 viv = 25,2 m³/día) existe otro depósito del que se abastece de más de 100 m³.

El Proyecto de Urbanización deberá dotar al Ámbito de actuación del sector 1 SUNC-2 de los hidrantes de incendio necesarios con las debidas características ajustadas a la normativa vigente, y condicionantes que establezca la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo, en orden a materiales, trazado, secciones, puntos de conexión y criterios de cálculo (red, diámetros y ubicación exacta de válvulas, hidrantes y bocas de riego).



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

En el Proyecto de Urbanización se dimensionará la red de distribución del sector, teniendo en cuenta la Red de abastecimiento a dimensionar en los demás Ámbitos de actuación del Megatín, entendiéndose que el presente Sector 1 SUNC-2, queda dentro de un ordenamiento urbanístico más global, por lo que las Redes de abastecimiento darán una continuidad coherente y quedarán integradas en este ordenamiento global del área.

RED DE SANEAMIENTO

La Unidad de Gestión 1 del SUNC-2, queda dentro de un ordenamiento urbanístico más global, por lo que tanto la red de saneamiento como el sistema que garantice la depuración de aguas residuales darán una continuidad coherente y quedarán integrados en ese ordenamiento global, acomodándose con la red viaria existente y de nueva ejecución de los demás Ámbitos recogidos en la Modificación de NNSS. Así, su trazado se llevará a cabo no sólo por los viales existentes del en el sector 1 - SUNC-2, sino también por los de nueva ejecución del sector de suelo urbanizable 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.”.*

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

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

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



- VERTIDO DEL EFLUENTE: Se propone verter el efluente mediante conducción de desagüe como elemento para vertido de las aguas depuradas en el “Arroyo de la Cueva” y en el “Arroyo Nativo”.
- CÁLCULO DEL CAUDAL: Las 97 viviendas del presente Plan Especial 1 SUNC-2, Megatín Bajo, serán depuradas por dos EDARES, como se ha indicado en los puntos anteriores.

En la EDAR ESTE (vierte en el Arroyo de la Cueva), vierten sus efluentes 63 parcelas del presente sector (correspondiente al 65% de la superficie del sector), aunque en su dimensionamiento hay que tener en cuenta también las parcelas de los Sectores SUNC-1 y SUS-1 que también depuran sus aguas en dicha EDAR. Por tanto, el nº total de viviendas cuyas aguas residuales recogerá la EDAR a tener en cuenta para el cálculo del caudal de las aguas residuales será 170.

En la EDAR OESTE (vierte en el Arroyo Nativo), vierten sus efluentes 34 parcelas del presente sector (correspondiente al 35% de la superficie del sector). De igual modo que en el caso anterior, en el dimensionamiento de la EDAR hay que tener en cuenta también las parcelas del sector SUS-1 que también depuran sus aguas en dicha EDAR (25 parcelas). Por tanto, el nº total de viviendas cuyas aguas residuales recogerá la EDAR a tener en cuenta para el cálculo del caudal de las aguas residuales será 59.

Al ser una red en sistema unitario, saneamiento de aguas residuales y pluviales, se dispondrán los adecuados sistemas de control de reboses por medio de tanques de tormentas, (y el posterior Proyecto de Urbanización, para el cálculo de las secciones necesarias de los colectores, integrará los cálculos correspondientes al caudal de pluviales, considerando un periodo de retorno de 10 años, la superficie del área



drenada, la intensidad media de precipitación para el periodo de retorno de proyecto y duración del aguacero igual al tiempo de concentración del área drenada y el coeficiente medio de escurrentía).

- HABITANTES EQUIVALENTES

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

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

EDAR Vertiente Este:

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

EDAR Vertiente Oeste:

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

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La Unidad de Gestión 1 del Sector SUNC-2, Megatín Bajo, cuenta con varias redes existentes de distribución aérea que suministran energía eléctrica al conjunto de las viviendas del Ámbito urbanístico de actuación del presente Plan Especial.

El suministro de energía eléctrica de baja tensión, se realiza desde varios centros de transformación aéreos existentes que son final de línea de las derivaciones de la Red Aérea de Alta Tensión que atraviesa la zona del Megatín.



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

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

En el presente Plan Especial 1 del SUNC-2, 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.

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 97, con potencia de 9.200 w, y coeficiente de simultaneidad de 0,65, necesitan **580Kw**; a los que habría que añadir la potencia requerida por los usos Ocio y Equipo Urbano a razón de 50w/m², por lo que los 5.847 m² de equipamiento del sector suponen **292Kw**. Por último, también habría que sumar la potencia requerida por la red de alumbrado, la cual se estima en 1,5 w/m² por metro cuadrado de vial, en este sector tenemos 20.647 m², por lo que necesitaremos una potencia de **30,97Kw**. En total la potencia necesaria prevista para el Sector es **902,97Kw**.



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

La fuente de alimentación será la línea aérea de A.T. que actualmente alimenta los transformadores existentes en el sector.

El tramo de dicha línea comprendido entre los postes, A708351 y A703294, atraviesa los sectores SUNC-2 y SUS-1, englobados en el área del Megatín, por lo que se propone el soterramiento de este tramo de la línea cuando se ejecute el SGV-01 adscrito al Sector SUS-1, y por parte del viario integrado en el Plan Especial 2 del SUNC-2. Cuando se efectúe este soterramiento, se deberá realizar una derivación mediante canalización subterránea en A.T. hasta los centros de transformación previstos en esta Unidad de Gestión 1 del SUNC-2.

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 tramos 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 la Unidad de Gestión 1 del SUNC-2 está dentro de un ordenamiento urbanístico más general, por lo que las Redes de Telecomunicaciones darán una continuidad coherente y quedarán integradas en este ordenamiento global del área del Megatín.

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

En la hoja de planos nº 9, aparece grafiada la red del Sector, así como su integración en la Red General de Telecomunicaciones del Área del Megatín y el punto de Conexión a la Red de Telecomunicaciones aérea existente en el Norte del Área del Megatín.



3.4. APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

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

Las NNSS establecen los siguientes parámetros:

- SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA.....183.272,00 m²s
- DENSIDAD RESIDENCIAL.....5,29 Viv/Ha
- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (máx. 0,15 m²t/m²s).....27.490,80 m²t
- APROVECHAMIENTO DESTINADO VPO.....0,00 m²t
- 10% CESIONES OBLIGATORIAS.....2.749,08 m²t
- SUPERFICIE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (mín. 0,20 m²t/m²s).....5.499,00 m²s

El Plan Especial establece los siguientes parámetros:

- SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA.....179.861,86m²s
- SUPERFICIE SIN APROVECHAMIENTO ASIGNADO (viales de dominio público)20.646,86 m²s
- DENSIDAD RESIDENCIAL.....5,39 Viv/Ha
- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (máx. 0,15 m²t/m²s).....26.979,28 m²t
- APROVECHAMIENTO DESTINADO VPO.....0,00 m²t
- 10% CESIONES OBLIGATORIAS.....2.697,92 m²t



- SUPERFICIE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (mín. 0,20 m²/m²s = 5.395,86 m²s)..... 5.846,98 m²s
- APARCAMIENTOS (entre 0,5 y 1 aparc/100 m²t, entre 135 y 270 unidades).....194 ud

La Unidad de Gestión 1 del SUNC-2 tiene adscritos el Sistema General de Espacios Libres SGEL-01 (7.194,75 m²s), la desafección de 22.418,00 m²s de la Vía Pecuaria “Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela o Camino de Córdoba” y 8.569,29 m²s del total de 24.264,27 m²s del Sistema General de Espacios Libres SGEL-02.

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

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



4. ORDENANZAS

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

1.1. Dimensiones de la parcela

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

1.2. Agregación y segregación de parcelas

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

1.3. Separación a linderos

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

1.4. Ocupación

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



1.5. Ocupación bajo rasante

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

1.6. Edificabilidad

- Queda fijada en $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

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 cumbre.

1.12. Cerramientos

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

1.13. Materiales de construcción

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



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

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

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

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



5. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN DE PLAZOS

Se prevé una sola etapa para el desarrollo completo de las obras de urbanización del Ámbito delimitado por el presente Plan Especial 1 SUNC-2, 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

La Unidad de Gestión 1 del SUNC-2, está clasificada como suelo Urbano No Consolidado, debido a que dispone alguna de las infraestructuras ya ejecutadas. Estas infraestructuras ejecutadas no cumplen con los requerimientos de las



compañías suministradoras para su recepción, por lo que en la presente evaluación económica se considera la nueva implantación de todas las infraestructuras.

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 abastecimiento.
3. Red de saneamiento.
4. Red de distribución eléctrica y alumbrado.
5. Red de telecomunicaciones.
6. Jardinería (incluyendo adquisición de terrenos de SGEL).
7. Vía pecuaria (incluyendo adquisición de los terrenos).
8. Obras especiales (desmontaje de la red eléctrica aérea existente).

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 1 SUNC-2 EN EL ÁREA DEL MEGATÍN. TORREDELCAMPO

PARTIDA	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO (€/Ud)	IMPORTE
1.- PAVIMENTACIÓN			
m2. Firme en calzada	15.870,83	21,00	333.287,42 €
m2. Acerado	4.505,56	37,50	168.958,48 €
ml. Bordillo	3.865,71	19,50	75.381,43 €
2.- RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO			
ml. Red de Abastecimiento y riego	3.007,87	37,50	112.794,96 €
3.- RED DE SANEAMIENTO			
Ud. Depuradora	2,00	19.500,00	39.000,00 €
ml. Canalizaciones	2.952,25	60,00	177.135,00 €
Ud. Pozos de registro	74,00	450,00	33.300,00 €
Ud. Imbornales	148,00	300,00	44.400,00 €
4.- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO			
Ud Transformadores	2,00	15.000,00	30.000,00 €
ml. Red de distribución eléctrica	3.271,29	37,50	122.673,38 €
ml. Red de alumbrado	2.623,45	52,50	137.731,13 €
5.- RED DE TELECOMUNICACIONES			
ml. Red de telecomunicaciones	2.969,20	37,50	111.345,00 €
6.- JARDINERÍA			
m2. Espacios Libres (incluida adquisición terrenos SGEL-01)	7.194,75	10,00	71.947,50 €
m2. Espacios Libres (incluida adquisición terrenos SGEL-02)	8.569,29	3,00	25.707,87 €
7.- VIA PECUARIA			
m2. Vía Pecuaria (incluida adquisición terrenos vía pecuaria)	22.418,00	10,00	224.180,00 €
8.- OBRAS ESPECIALES			
ml. Desmontaje de red aérea de electricidad	1.000,00	42,00	42.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO			1.749.842,17 €

Este presupuesto representa una repercusión de los costes de urbanización por m² de superficie de parcela aportada de 9,73 €/m².



7. MEDIDAS AMBIENTALES

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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



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 1 SUNC-2 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 asentamiento residencial denominado como “Megatín Bajo”, con el resto de la ordenación, dando continuidad a las infraestructuras y espacios urbanos. Entendemos que este documento Plan Especial 1 SUNC-2, 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 1 SUNC-2 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 correspondiente a la Unidad de Gestión Sector 1 SUNC-2, 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 179.861,86 m² en lugar de los 183.272,00 m² 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 1 SUNC-2, 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:

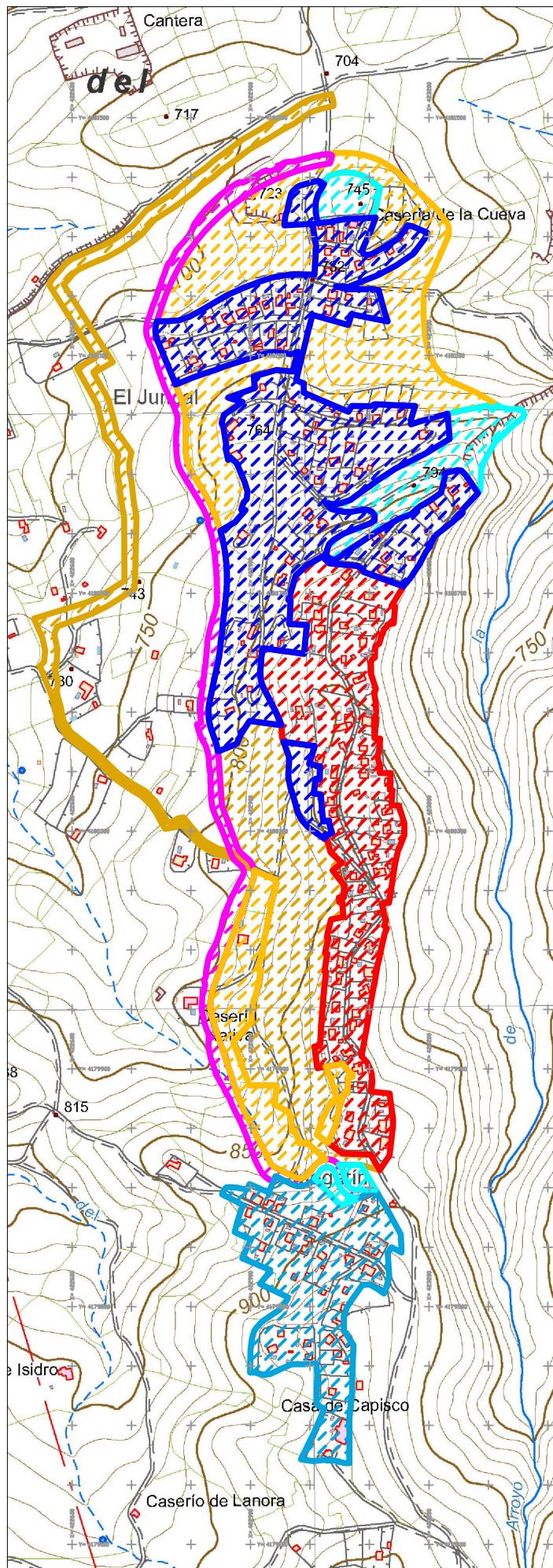
4. ZONIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO
 - 4.1. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS. ORDENANZAS EDIFICATORIAS
 - 4.2. VIA PECUARIA Y SGEL-2

- VIALES:

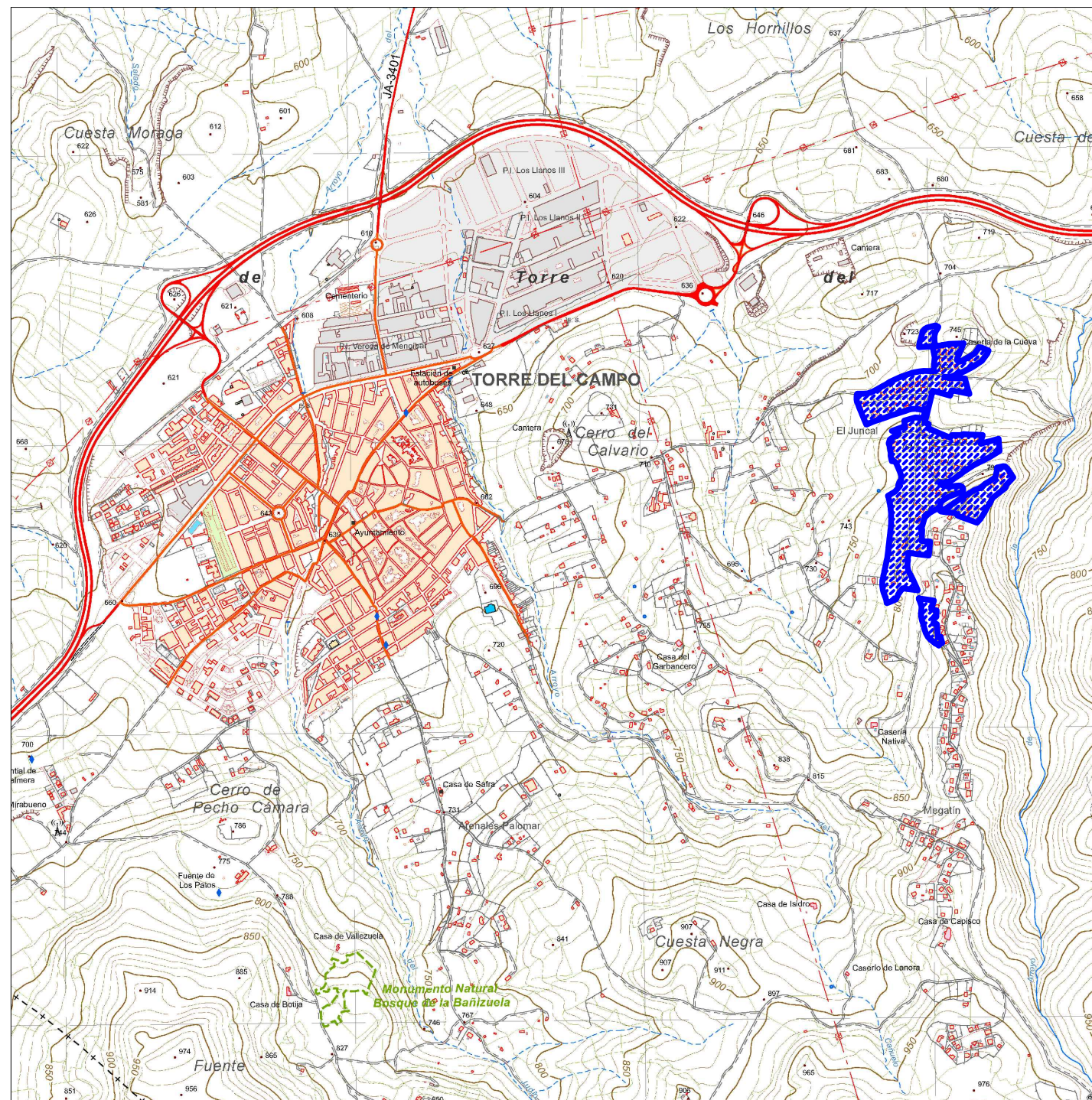
5. RED VIARIA. PLANTA Y SECCIONES

- INFRAESTRUCTURAS:

6. ESQUEMA GENERAL RED DE ABASTECIMIENTO
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 1 SUNC-2. 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.

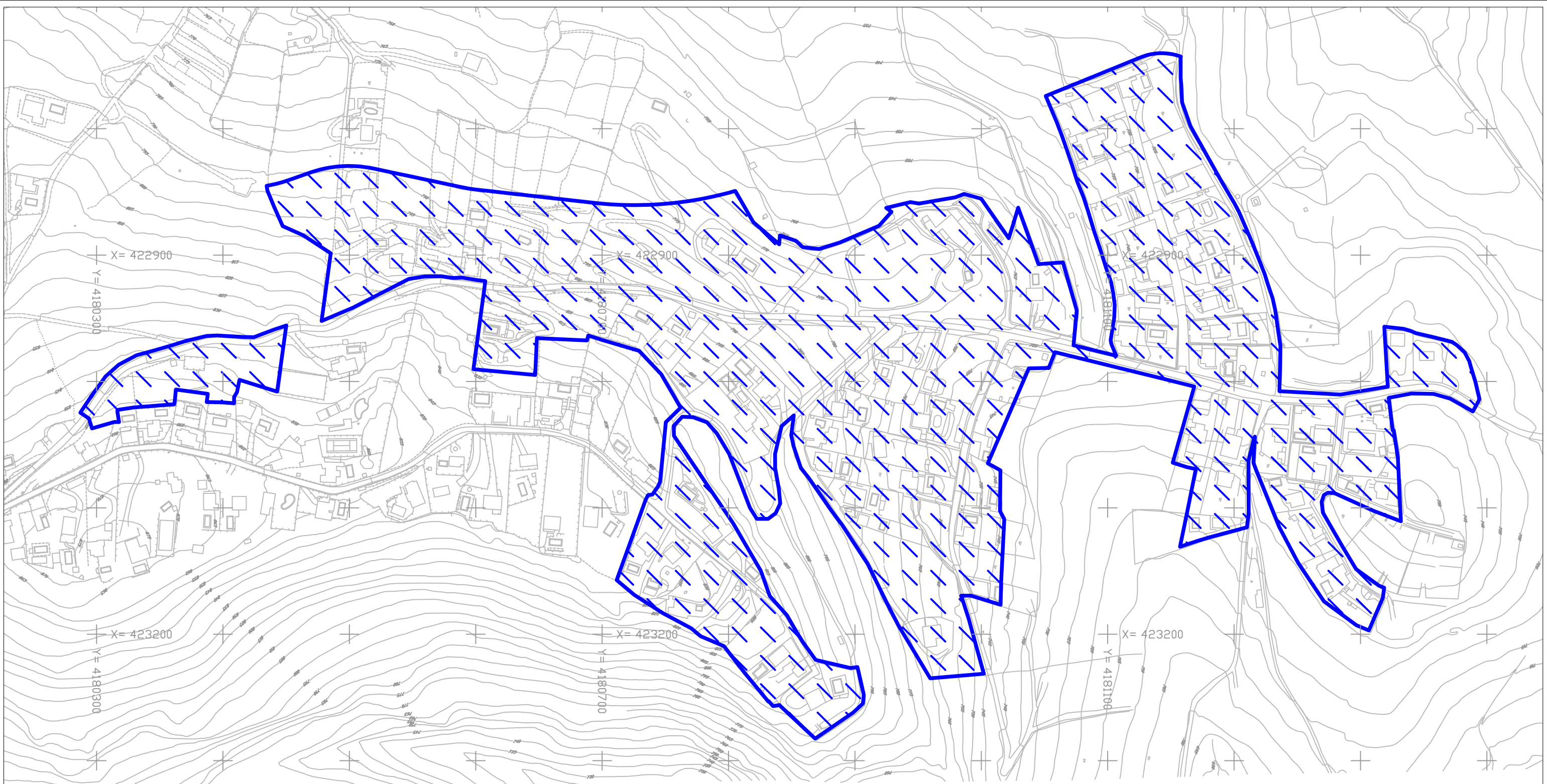
FECHA: MARZO-2016

DESIGNACIÓN:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Nº PLANO:

1

ORIGINAL A3

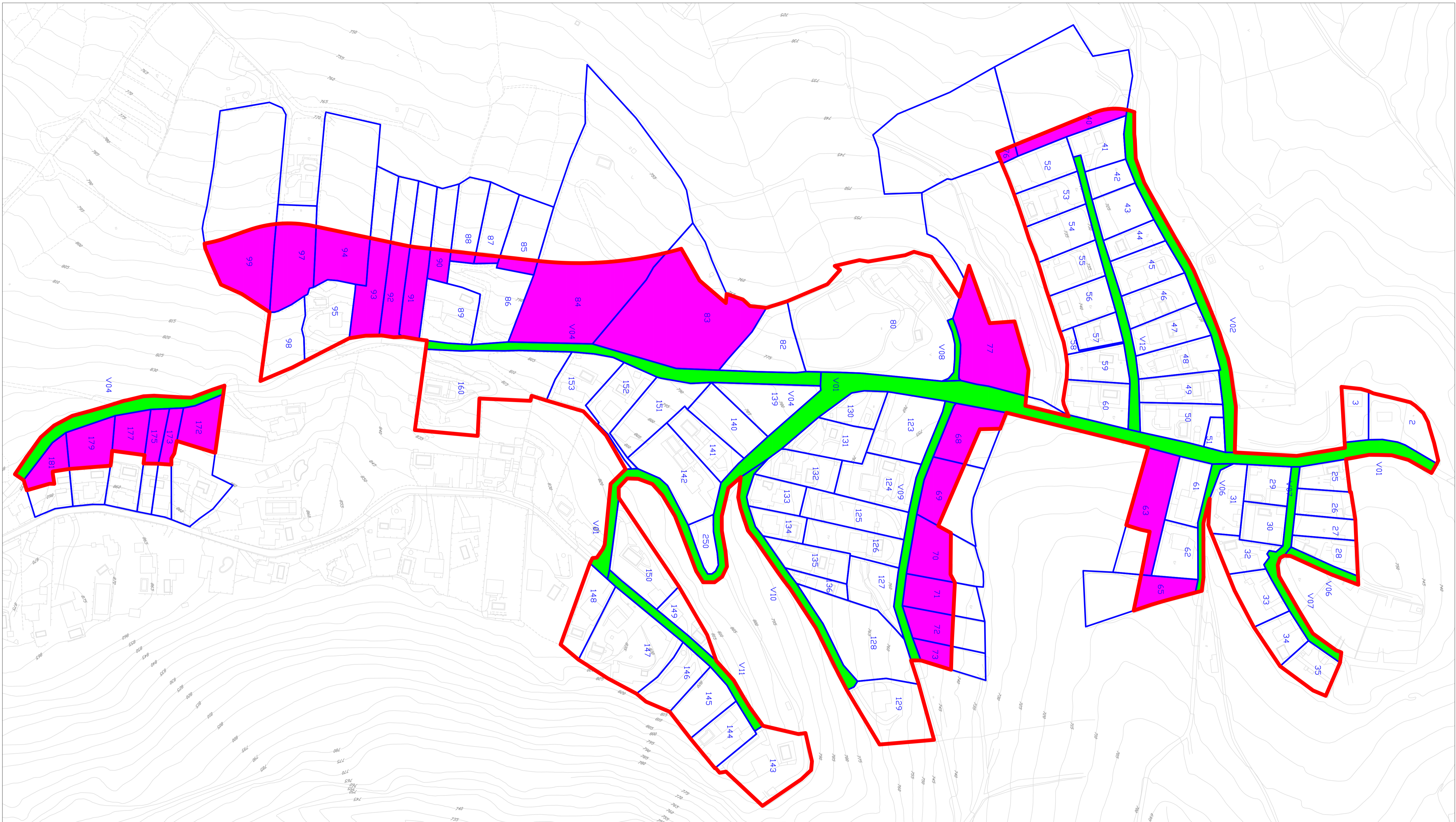


LEYENDA	
—	LÍMITE PE 1 SUNC-2 (179.861,86 m2)

**PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PE 1 SUNC-2. 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: 1:3.000 FECHA: MARZO-2.016
DESIGNACIÓN: CLASIFICACIÓN DEL SUELO			Nº PLANO: 2 ORIGINAL A3





LEYENDA

- LÍMITE PE 1 SUNC-2
- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELARIO
- PARCELA AFECTADA PARCIALMENTE
- VIAL AFECTADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m ²]	SUPERFICIE PARCIAL [m ²]	OCCUPACION (%)
2	1715,4281	1715,4281	100,00%
3	811,5549	811,5549	100,00%
25	812,9169	812,9169	100,00%
26	920,7973	920,7973	100,00%
27	792,4456	792,4456	100,00%
28	1019,4338	1019,4338	100,00%
29	1039,7422	1039,7422	100,00%
30	1303,1619	1303,1619	100,00%
31	997,7033	997,7033	100,00%
32	1233,0669	1233,0669	100,00%
33	956,7965	956,7965	100,00%
34	8544,4252	8544,4252	100,00%
40	1261,0023	1261,0023	100,00%
41	728,2566	728,2566	100,00%
42	1288,8972	1288,8972	100,00%
43	791,0962	791,0962	100,00%
44	1404,3030	1404,3030	100,00%
45	1421,7483	1421,7483	100,00%
46	1430,1199	1430,1199	100,00%
47	1422,0151	1422,0151	100,00%
48	1607,0293	1607,0293	100,00%
49	343,8387	343,8387	100,00%
50	1360,5344	1360,5344	100,00%
51	1437,8346	1437,8346	100,00%
52	1339,8165	1339,8165	100,00%
53	1369,1442	1369,1442	100,00%
54	751,7503	751,7503	100,00%
55	237,4724	237,4724	100,00%
56	1456,5389	1456,5389	100,00%
57	1324,4397	1324,4397	100,00%
58	2705,0161	2705,0161	100,00%
59	936,6309	936,6309	100,00%
60	2908,0230	2908,0230	100,00%
61	1848,2253	1848,2253	100,00%
62	7718,4242	7718,4242	100,00%
63	1526,1683	1526,1683	100,00%
64	1464,0931	1464,0931	100,00%
65	300,3405	300,3405	100,00%
66	2493,5747	2493,5747	100,00%
67	123,2910	123,2910	100,00%
68	1258,4934	1258,4934	100,00%
69	2026,8811	2026,8811	100,00%
70	2026,8811	2026,8811	100,00%
71	6166,5448	6166,5448	100,00%
72	15832,9638	15832,9638	100,00%
73	300,3405	300,3405	100,00%
74	980,8770	980,8770	100,00%
75	6676,8738	6676,8738	100,00%
76	134,7015	134,7015	100,00%
77	3188,8888	3188,8888	100,00%
78	2026,8811	2026,8811	100,00%
79	2026,8811	2026,8811	100,00%
80	2026,8811	2026,8811	100,00%
81	1191,1362	1191,1362	100,00%
82	361,5993	361,5993	100,00%
83	1147,3795	1147,3795	100,00%
84	1086,4683	1086,4683	100,00%
85	1897,9151	1897,9151	100,00%
86	2374,7985	2374,7985	100,00%
87	5913,2814	5913,2814	100,00%
88	1541,2546	1541,2546	100,00%
89	2436,5102	2436,5102	100,00%
90	1505,3372	1505,3372	100,00%
91	7613,8629	7613,8629	100,00%
92	2277,5920	2277,5920	100,00%
93	2080,8899	2080,8899	100,00%
94	1859,4245	1859,4245	100,00%
95	1450,1774	1450,1774	100,00%
96	3432,2656	3432,2656	100,00%
97	2421,5240	2421,5240	100,00%
98	984,8795	984,8795	100,00%
99	1538,4433	1538,4433	100,00%
100	1453,1332	1453,1332	100,00%
101	836,0570	836,0570	100,00%
102	1314,9411	1314,9411	100,00%
103	483,5993	483,5993	100,00%
104	1805,7392	1805,7392	100,00%
105	1580,1736	1580,1736	100,00%
106	1979,2718	1979,2718	100,00%
107	2726,3158	2726,3158	100,00%
108	1314,2888	1314,2888	100,00%
109	1403,8172	1403,8172	100,00%
110	1361,9225	1361,9225	100,00%
111	3637,8844	3637,8844	100,00%
112	485,5901	485,5901	100,00%
113	2161,8629	2161,8629	100,00%
114	2025,7156	2025,7156	100,00%
115	1522,7965	1522,7965	100,00%
116	1728,6596	1728,6596	100,00%
117	5288,0570	5288,0570	100,00%
118	426,4701	426,4701	100,00%
119	441,9188	441,9188	100,00%
120	1101,3466	1101,3466	100,00%
121	828,4883	828,4883	100,00%
122	750,8649	750,8649	100,00%
123	634,1154	634,1154	100,00%
VIALES	9390,0000	6070,2486	64,54%
V01	21811,0000	21811,0000	99,98%
V02	6640,0000	4142,1883	62,38%
V03	3156,0000	1891,1727	59,94%
V04	1163,3291	1163,3291	100,00%
V05	2291,1434	2291,1434	100,00%
V06	1789,7289	1789,7289	100,00%
V07	1374,0311	1374,0311	100,00%
V08	1108,5116	1108,5116	100,00%
V09	1481,8635	1481,8635	100,00%
V10	1481,8635	1481,8635	100,00%
V11	1481,8635	1481,8635	100,00%
TOTAL AREA SECTOR	179841,8992	119841,8992	66,69%

PROYECTO: **PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE 1 SUNC-2. TORREDEL CAMPO (JAÉN)**

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

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

D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.

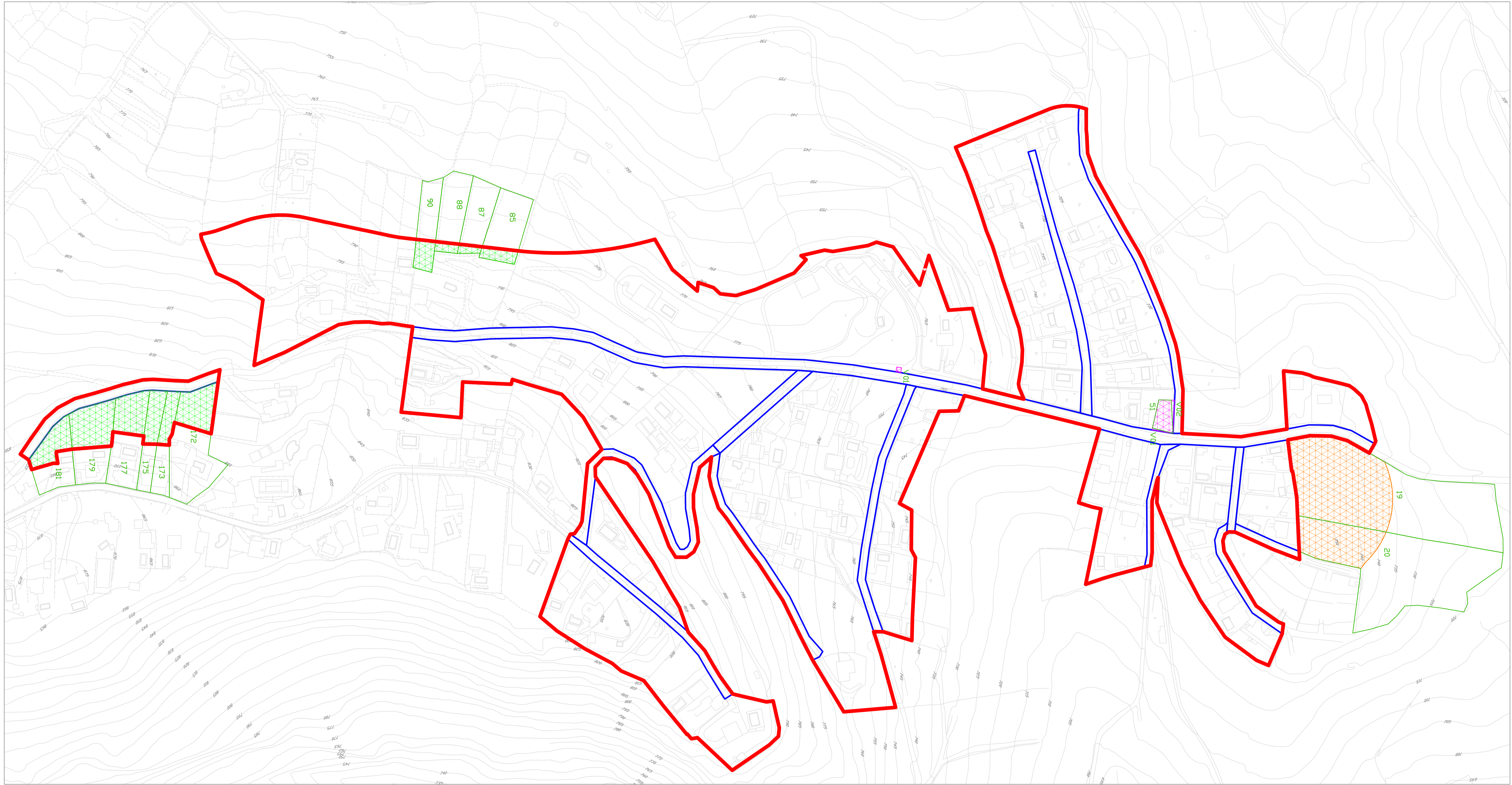
ESCALA: 1/1500

FECHA: MARZO-2016

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

Nº PLANO: **3**

ORIGINAL A1

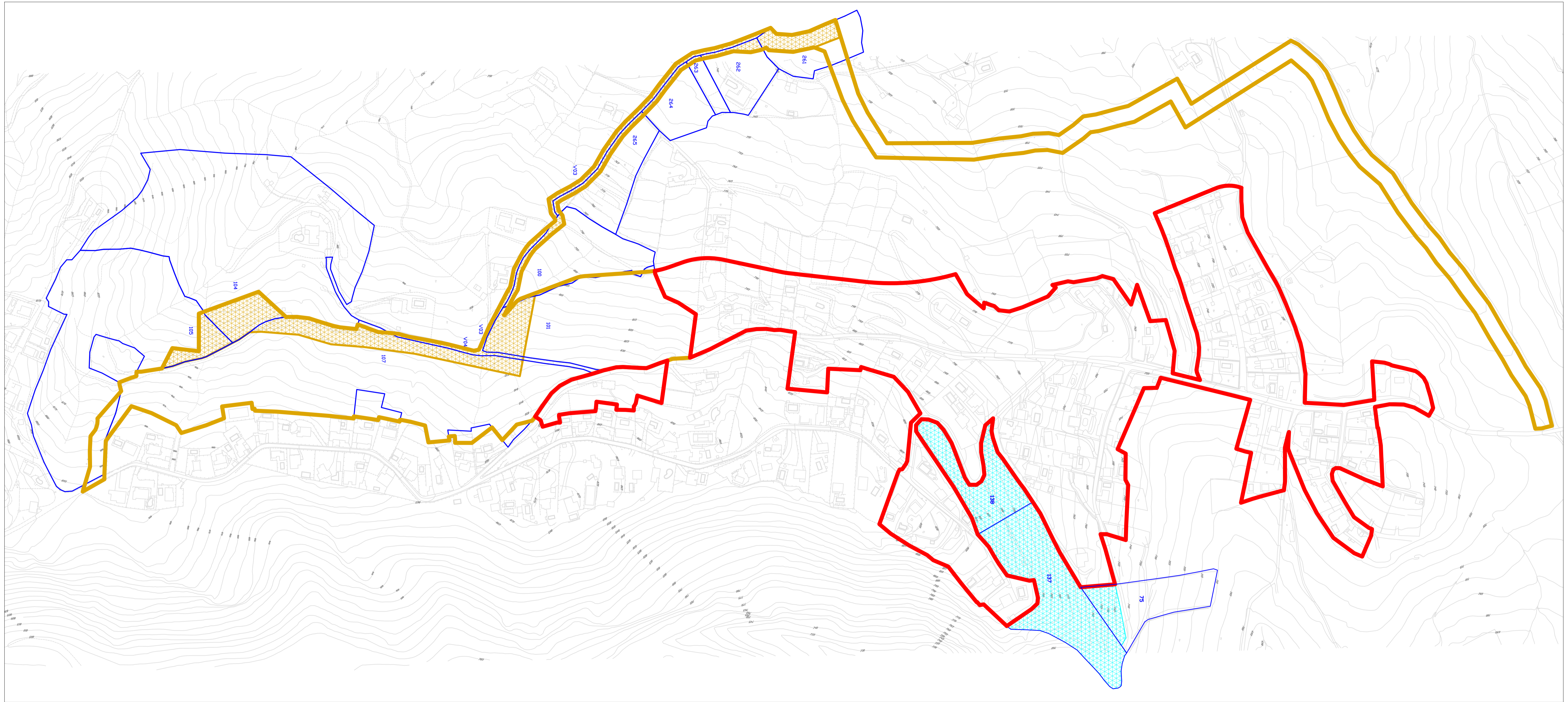


DOTACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VIALES PE 1 SUNC-2			
	PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m ²]	SUPERFICIE PARCIAL [m ²]
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 1	19	9742,9347	5167,3312
	20	7963,8631	2027,4225
	TOTAL	7194,7537	
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	172	3034,2018	993,1132
	173	992,3215	461,4697
	175	1010,9281	569,6093
	177	1975,3867	873,4401
	179	2049,4645	1220,9962
	181	1563,4745	776,7816
	85	1651,9546	300,3405
	87	1273,9100	120,5278
	88	1395,0403	147,1064
	90	1191,1352	383,5993
	TOTAL	5846,9841	
INFRAESTRUCTURAS-CENTRO DE TRANSFORMACION 1	51	394,0982	394,0982
	V01	30990,0000	13,7435
	V02	21911,0000	36,5157
	TOTAL	444,3574	
INFRAESTRUCTURAS-CENTRO DE TRANSFORMACION 2	V01	30990,0000	16,0000
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		460,3574	
VIALES			20646,8606
	TOTAL		26954,2021

ORDENANZAS EDIFICATORIAS	
PARCELA MÍNIMA:	1.000 m ²
OCUPACIÓN DE PARCELA MÁXIMA:	10%
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA:	0,20 m ² /m ² s
RETRANQUEO LINDEROS FRONTALES MÍNIMO:	6 m
RETRANQUEO LINDEROS RESTANTES MÍNIMO:	3 m
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE MÁXIMAS:	Baja + 1 Altura
ALTURA EDIFICACIÓN MÁXIMA:	6 m a cara inferior de forjado de cubierta

LEYENDA	
	LIMITE SECTOR
	PARCELAS AFECTADAS
	VIALES
	RESIDENCIAL (SIN RELLENO)
	INFRAESTRUCTURAS
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 1

PROYECTO: PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE 1 SUNC-2. TORREDEL CAMPO (JAÉN)	
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDEL CAMPO (JAÉN)	EMPRESA CONSULTORA: INURBET Ingenieros Consultores S.L.
I. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.	ESCALA: 1/1500
FECHA: MARZO-2016	Nº PLANO: 4.1
DESIGNACIÓN: ZONIFICACIÓN DE USO PORMENORIZADO. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS. ORDENANZAS EDIFICATORIAS.	
ORIGINAL A1	

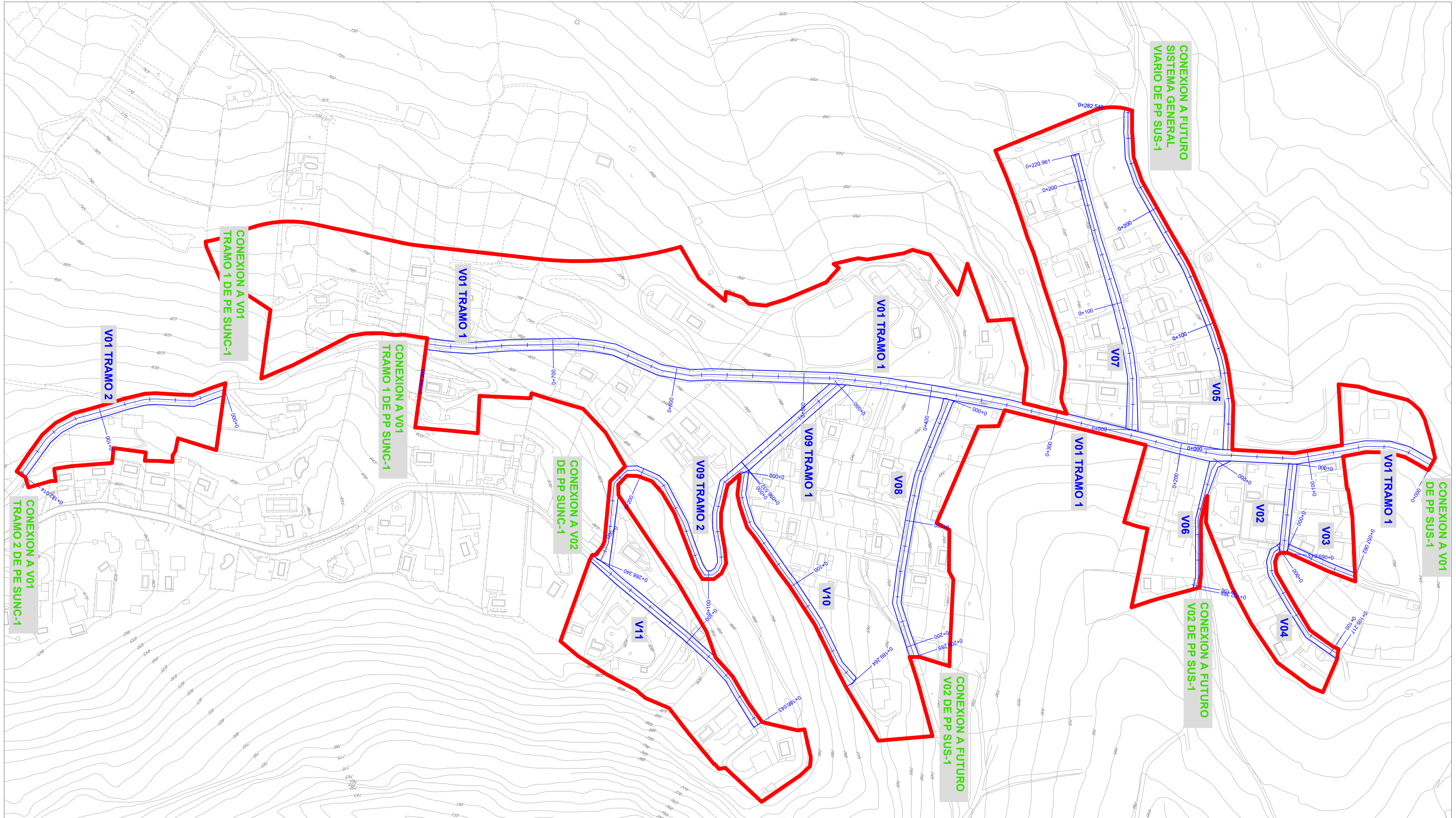


SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 2				
	PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m²]	SUPERFICIE PARCIAL [m²]	OCUPACION (%)
	75	7868,7420	1880,2641	23,90%
	137	14786,3347	14786,3347	100,00%
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 2	138	7597,6747	7597,6747	100,00%
	VIALES			
	TOTAL AREA SECTOR		24264,2735	

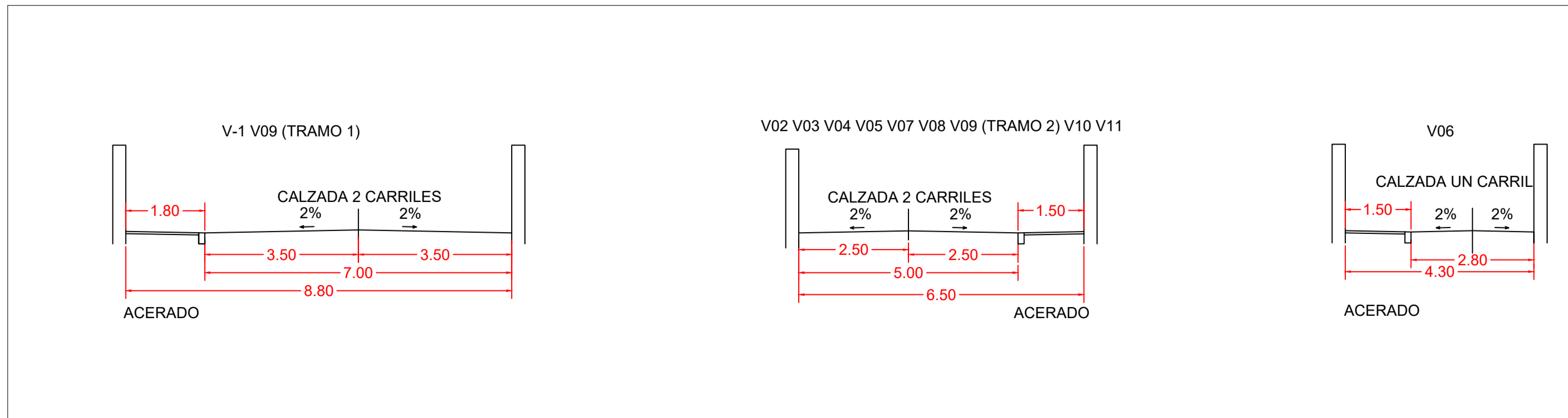
VIA PECUARIA PE 1 SUNC-2			
PARCELA Nº	SUPERFICIE TOTAL [m²]	SUPERFICIE PARCIAL [m²]	OCUPACION (%)
261	6168,9885	2125,6862	34,46%
262	5218,2862	595,4645	11,41%
263	1422,7532	97,9670	6,89%
264	4789,4139	404,6952	8,45%
265	7462,6160	869,6406	11,65%
100	10485,0910	869,7364	8,29%
101	22736,7586	2855,3651	12,56%
104	51599,8721	3115,5265	6,04%
105	35580,6271	1958,3617	5,50%
107	49053,0876	6181,1328	12,60%
VIALES			
V03	5312,0000	2610,0352	49,13%
V04	6640,0000	734,7888	11,07%
TOTAL AREA SECTOR		22418,4000	

LEYENDA	
—	LIMITE SECTOR
—	LIMITE SGEL-2
—	LIMITE SNUEP -VP
—	PARCELAS AFECTADAS
 	SNUEP QUE AFECTA AL SECTOR
 	SGEL-2 (8.569,29 m² ADSCRITOS A PE 1 SUNC-2)

PROYECTO:	PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE 1 SUNC-2. 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
		Nº PLANO:	4.2
		ORIGINAL A1	



PLANTA. E:1/1500



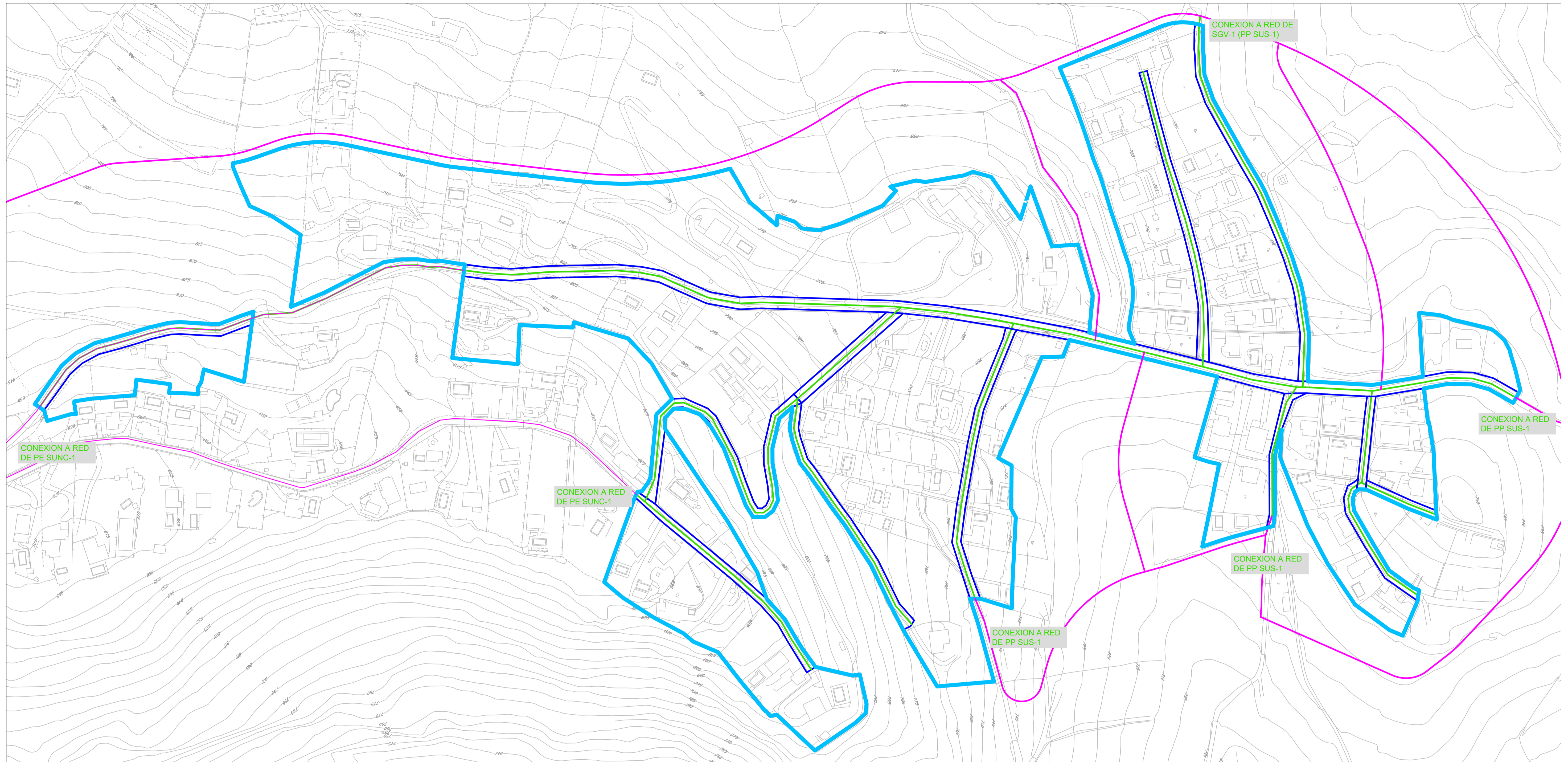
SECCIONES. E: 1/100

LEYENDA	
—	LIMITE SECTOR
—	VIALES

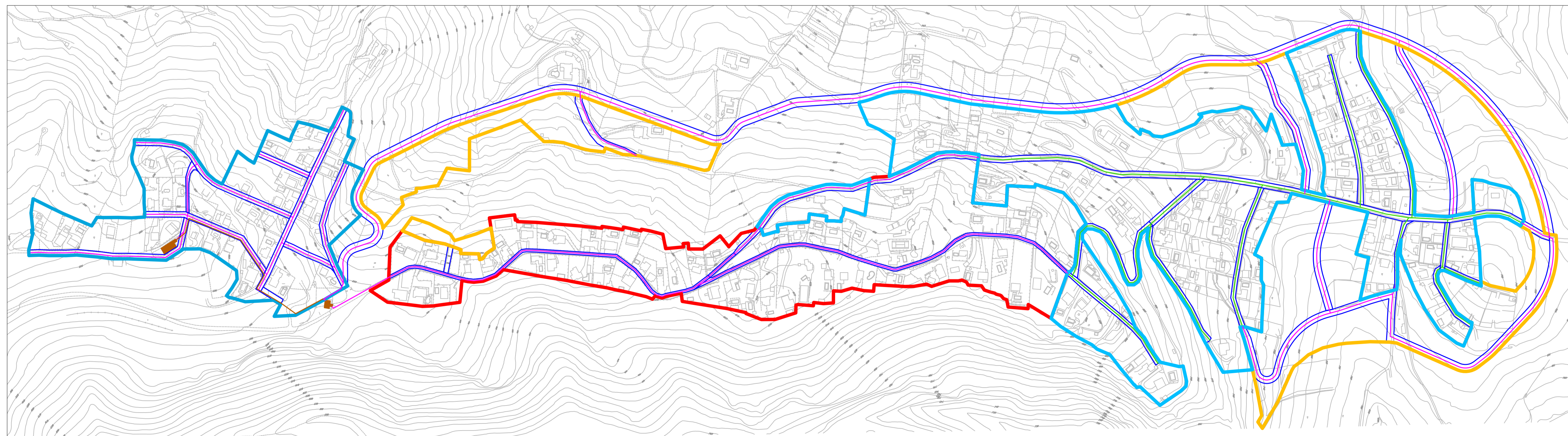
VIAL	LONGITUD (m)	SUPERFICIE (m ²)	PENDIENTE MEDIA (%)
VIAL 01 TRAMO 01	798,9652	7063,3931	9,9%
VIAL 01 TRAMO 02	182,0136	1697,3030	11,5%
VIAL 02	69,6128	453,5084	5,7%
VIAL 03	57,0619	367,4509	14,0%
VIAL 04	105,2165	671,8511	-1,9%
VIAL 05	282,5398	1847,6527	-6,0%
VIAL 06	102,3693	507,1717	-10,7%
VIAL 07	220,9612	1495,4855	-5,9%
VIAL 08	209,2855	1375,1856	-2,9%
VIAL 09 TRAMO 01	96,5315	849,4775	19,7%
VIAL 09 TRAMO 02	288,3402	1946,8190	12,8%
VIAL 10	189,2637	1269,2438	-10,6%
VIAL 11	186,0431	1202,3183	-9,7%

**PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PE 1 SUNC-2. 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: 1/1500 FECHA: JUNIO-2.015
DESIGNACION: RED VIARIA. PLANTA Y SECCIONES.			Nº PLANO: 5.1. ORIGINAL A1



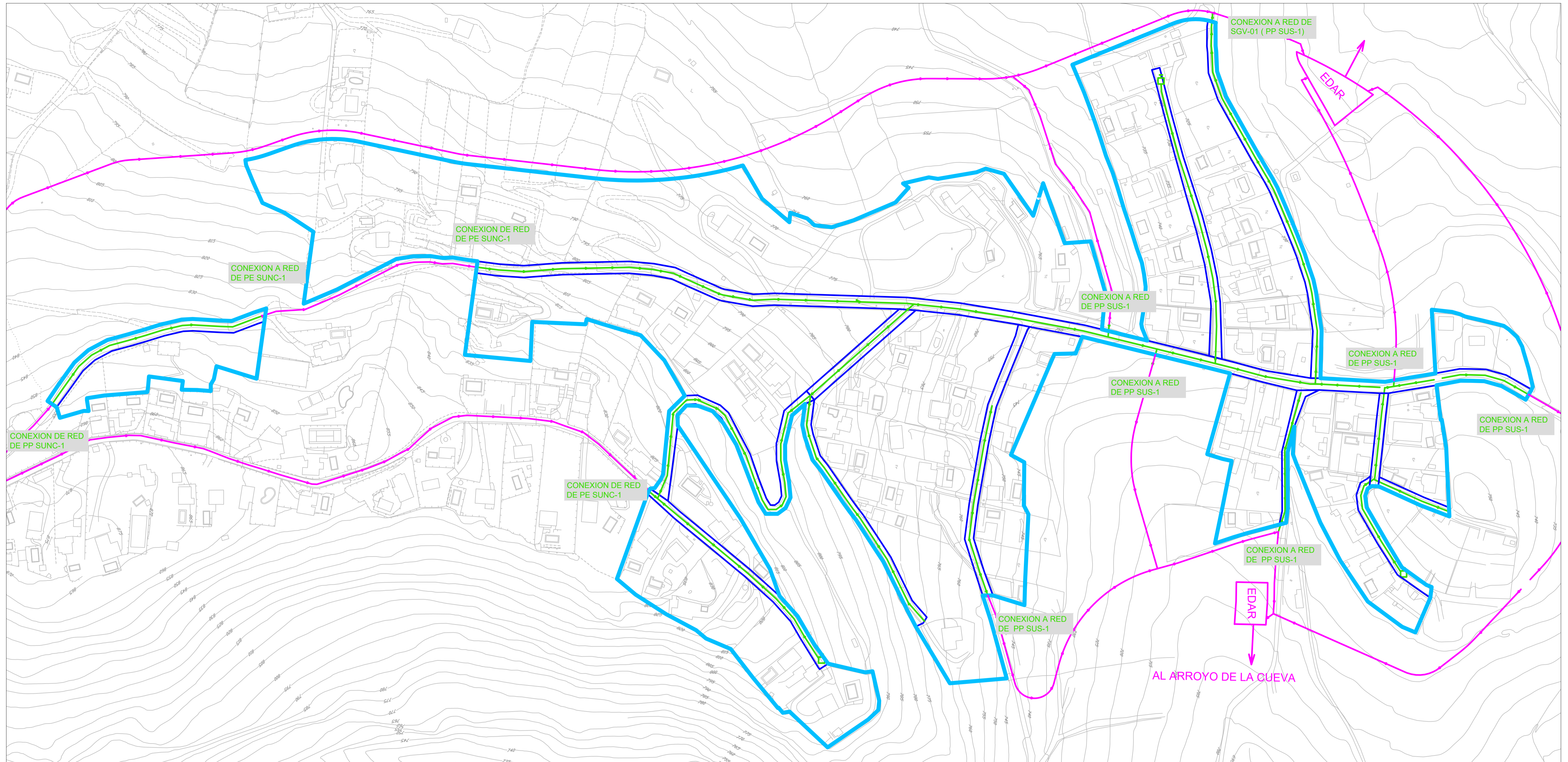
PLANTA SECTOR PE 1 SUNC-2. E:1/1500



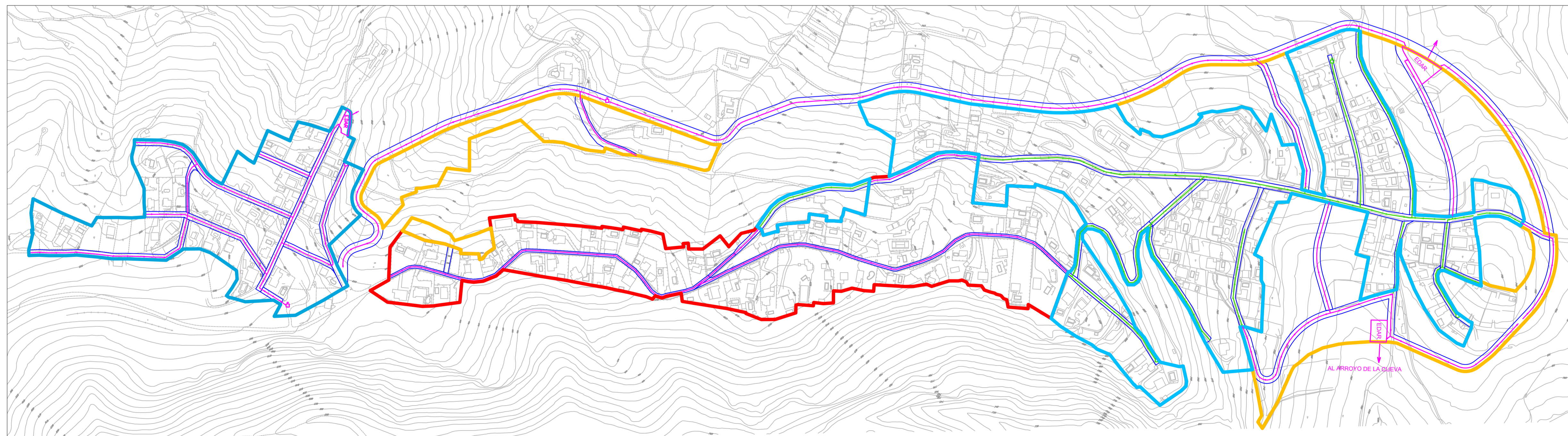
CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

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

PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE 1 SUNC-2. TORREDEL CAMPO (JAÉN)			
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDEL CAMPO (JAÉN)		EMPRESA CONSULTORA: 	
I. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.		ESCALA: VARIAS	FECHA: JUNIO-2.015
DESIGNACION: ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO	Nº PLANO: 6	ORIGINAL A1	



PLANTA SECTOR PE 1 SUNC-2. E:1/1500

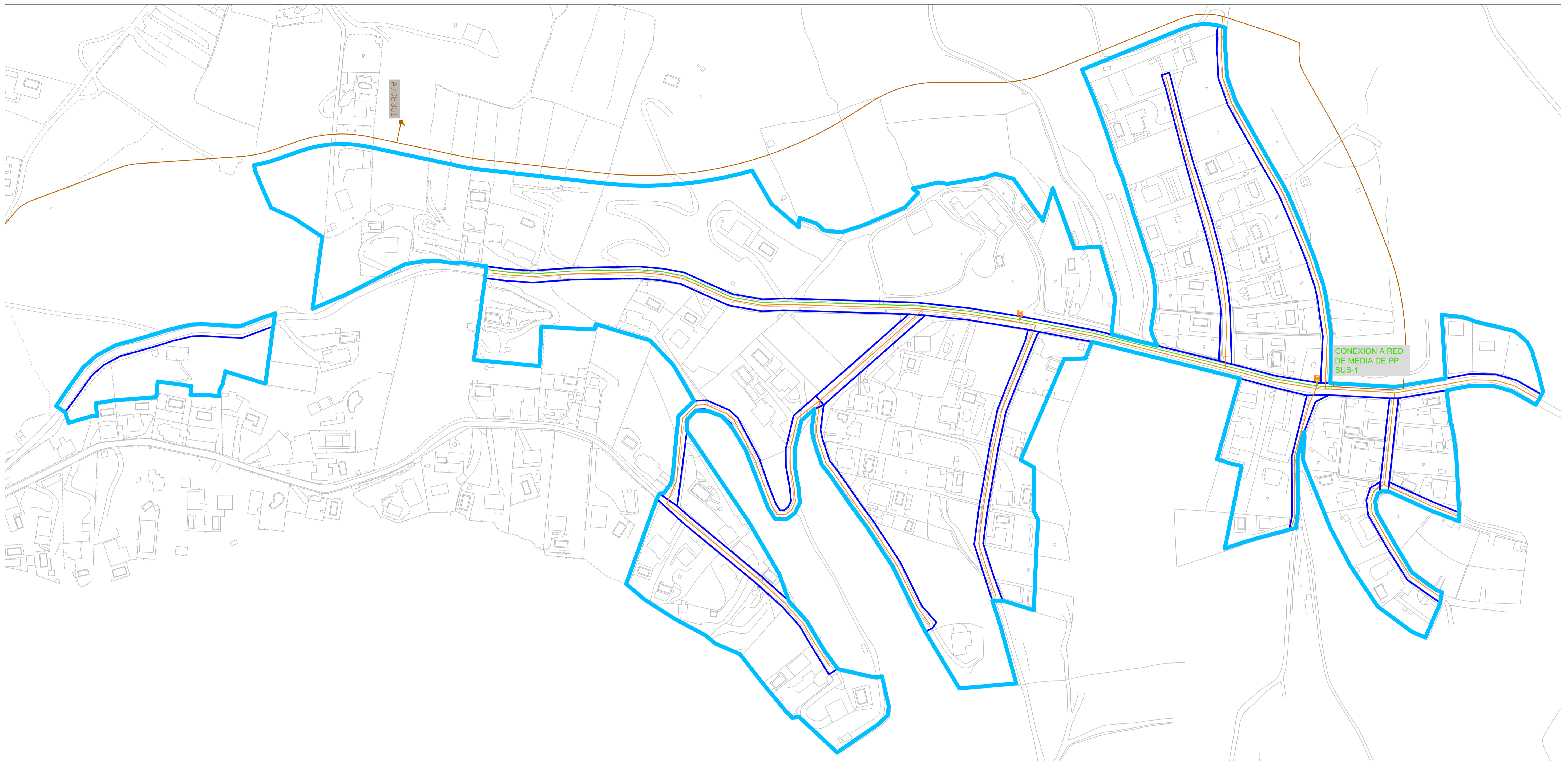


CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

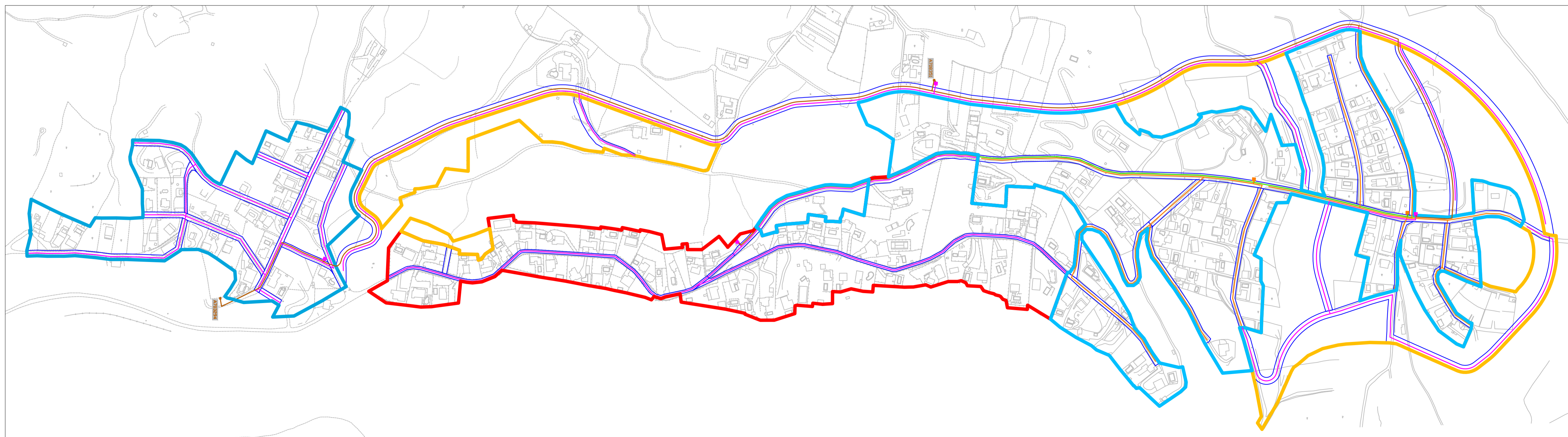
LEYENDA	
	LÍMITE PE SUNC-1
	LÍMITE PE 1 SUNC-2
	LÍMITE PE 2 SUNC-2
	LÍMITE PP SUS-1
	VIALES
	RED SANEAMIENTO SECTOR
	RED SANEAMIENTO RESTO AMBITO MEGATIN
	GRUPO DE BOMBEO

PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
PE 1 SUNC-2. TORREDEL CAMPO (JAÉN)

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



PLANTA SECTOR PE 1 SUNC-2. E:1/1500

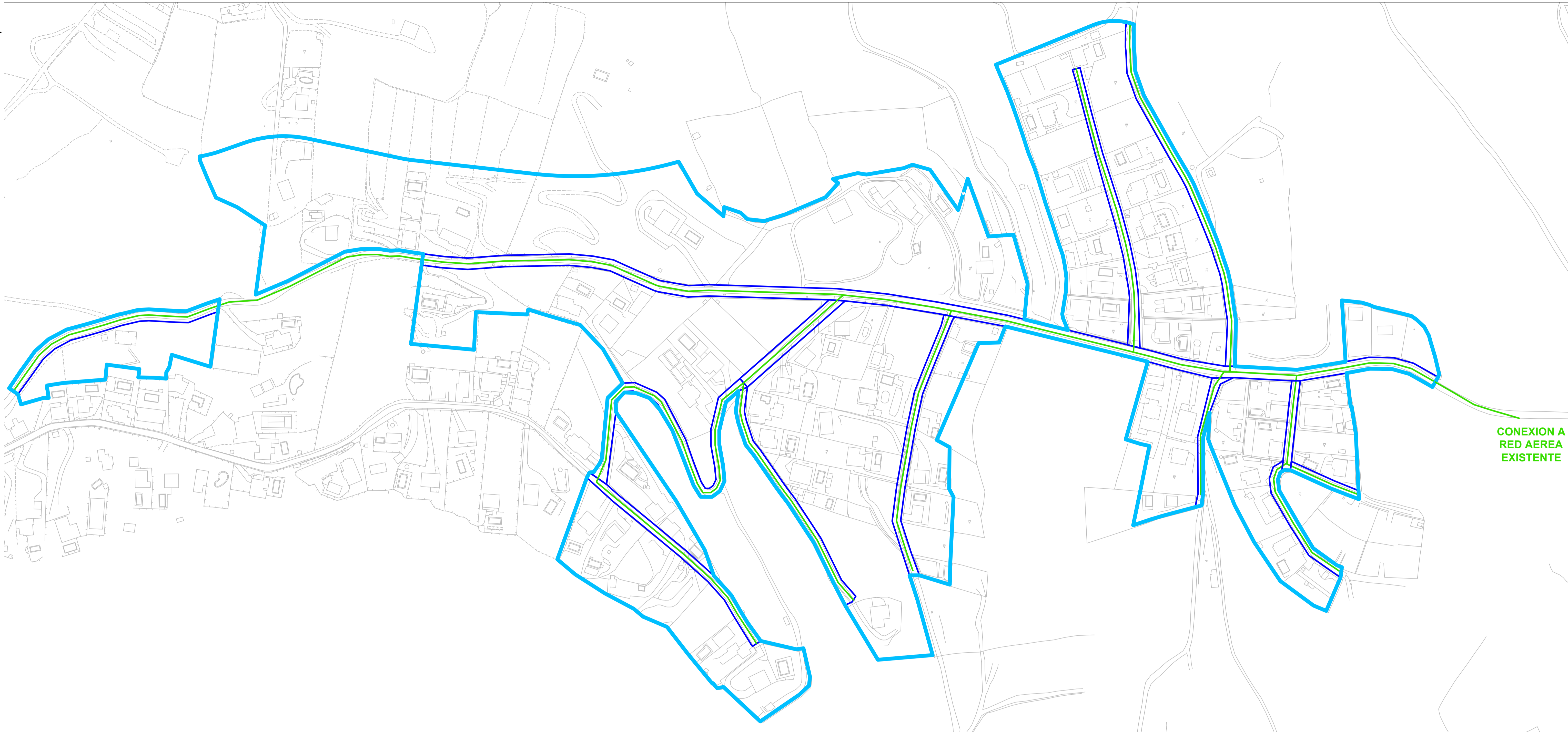


CONJUTNO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

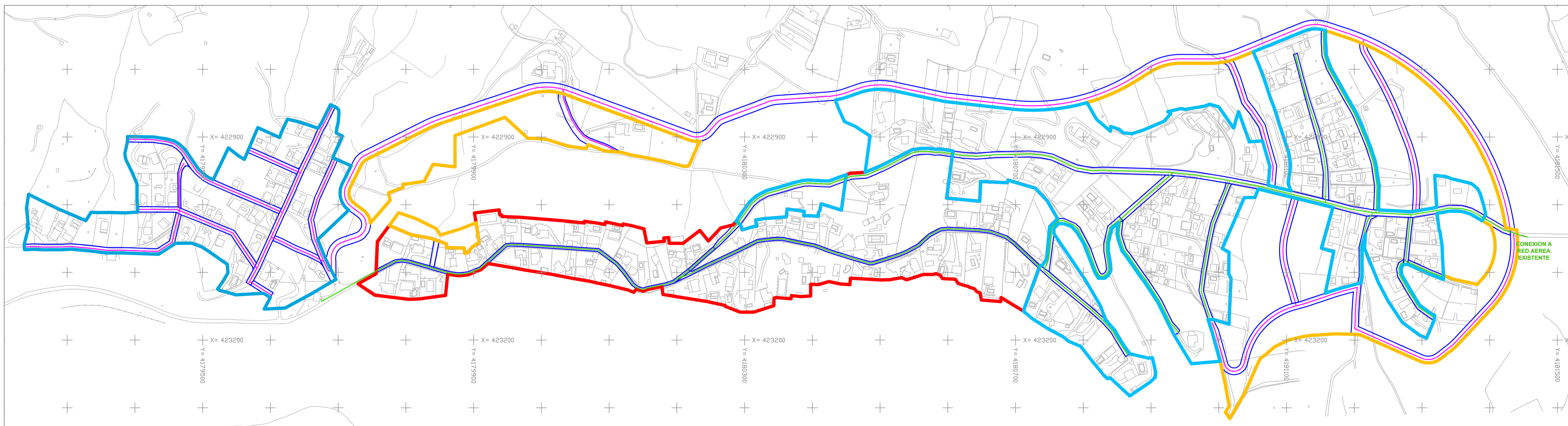
LEYENDA	
	LÍMITE PE SUNC-1
	LÍMITE PE 1 SUNC-2
	LÍMITE PE 2 SUNC-2
	LÍMITE PP SUS-1
	VIALES
	DOBLE CANALIZACIÓN INDEPENDIENTE BAJA TENSÓN Y ALUMBRADO DEL SECTOR
	RED DE MEDIA TENSÓN DEL SECTOR
	DOBLE CANALIZACIÓN INDEPENDIENTE BAJA TENSÓN Y ALUMBRADO DEL DEL RESTO DEL AMBITO DEL MEGATIN
	RED DE MEDIA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

PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE 1 SUNC-2. TORREDEL CAMPO (JAÉN)

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



PLANTA SECTOR PE 1 SUNC-2. E:1/1500



CONJUNTO ACTUACION AMBITO MEGATIN. E:1/3500

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

PLAN ESPECIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PE 1 SUNC-2. TORREDELCAMPO (JAÉN)		
PROMOTOR: EXC. AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)	EMPRESA CONSULTORA: 	ESCALA: VARIAS
I. C. Y. P. AUTOR DEL PLAN ESPECIAL: D. MARTIN OCHOA ESTEBAN.		FECHA: JUNIO-2.015
DESIGNACION: ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.	Nº PLANO: 9	ORIGINAL A1