



**MODIFICADO DE PLAN  
PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR S-2 DE  
LAUJAR DE ANDARAX**

**SITUACION:**  
LAUJAR DE ANDARAX

**PROMOTOR:**  
CONSTRUCCIONESLAUJAR SL  
CH INVERSORES SL

**ARQUITECTO:**  
JOSE MANUEL GARCIA LIROLA

**DOCUMENTO 1 BORRADOR DE MODIFICADO DE PLAN PARCIAL**

## ÍNDICE

### I MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 PROMOTOR Y REDACTOR
- 1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
- 1.4 MARCO NORMATIVO
- 1.5 AMBITO Y PROPIETARIOS AFECTADOS
- 1.6 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS
  - 1.6.1 DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL ACTUAL
  - 1.6.2 FICHA DE LA UNIDAD: CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

### II MEMORIA DE ORDENACION

- 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 2.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
- 2.3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION
- 2.4 JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS Y DOTACIONES. **RG82**
- 2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN **LISTA4**
- 2.6 ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTA
- 2.7 AFECCIONES TERRITORIALES

### III NORMATIVA URBANISTICA

- 3.1 DESARROLLO Y FASES DE EJECUCIÓN.
- 3.2 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

### IV MEMORIA ECONÓMICA

- 4.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 4.1.1 IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS
  - 4.1.2 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS
- 4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
  - 4.2.1 TENDENCIAS DE MERCADO
  - 4.2.2 ESTUDIO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.
  - 4.2.3 DETERMINACIONES ECONÓMICAS. PRESUPUESTO DE LA INVERSIÓN.
  - 4.2.4 HORIZONTE TEMPORAL PRECISO PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN.
  - 4.2.5 EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA PARA ASEGURAR EL MANTENIMIENTO DE REDES PÚBLICAS.

## V MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

5.1 PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.

5.2 RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS.

5.3 INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN.

## VIANEXOS

JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD:

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en la infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

## VII DOCUMENTACION GRAFICA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

- I-1 PLANO DE SITUACIÓN PGOU
- I-2 ORDENACION Y USOS PLAN PARCIAL ACTUAL

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

- C-1 PROPUESTAS PREVIAS DE ORDENACION
- C-2 PLANO DE ORDENACIÓN Y USOS PLAN PARCIAL MODIFICADO
- C-3 RED VIARIA, TRAZADO Y RASANTES
- C-4 SECCIONES VIARIAS Y PERFILES LONGITUDINALES
- C-5 PLANO DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

- EI-1 ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO
- EI-2 ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO
- EI-3 ESQUEMA RED ELÉCTRICA. MEDIA Y BAJA TENSIÓN
- EI-4 ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES
- EI-5 ESQUEMA RED ALUMBRADO PÚBLICO
- EI-6 PLANO ACCESIBILIDAD
- EI-7 TRÁFICO RODADO

## VIII RESUMEN EJECUTIVO

### 1.1 ANTECEDENTES

El sector S-2 definido en las NNSS de Laujar de Andarax (Modificación puntual de las NNSS de 20 de septiembre de 2001), inicio su desarrollo urbanístico en el año 2004 con la tramitación del plan parcial del sector, fue aprobado inicialmente por el pleno del ayuntamiento el 15 de diciembre de 2006.

El plan parcial del sector-2 de Laujar fue aprobado definitivamente el día 20 de Julio de 2007.

El proyecto de reparcelación se aprobó definitivamente el 2 de junio de 2008.

Actualmente el sector se encuentra con las obras de urbanización ejecutadas la totalidad de la obra civil e infraestructuras contenidas en el proyecto de urbanización con recepción parcial de las mismas.

El acta de recepción parcial de la primera fase de las obras de urbanización se formalizó el 20 de enero de 2012

El motivo de la recepción parcial fue que no se realizó parte de la infraestructura eléctrica exterior. Por lo que gran parte de las parcelas carecen de suministro eléctrico.

Recientemente se ha realizado un estudio y análisis por parte de varios propietarios de fincas incluidas en el sector, y se han mantenido varias reuniones con representantes de Endesa con objeto de completar el desarrollo del sector.

### 1.2 PROMOTOR Y REDACTOR

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| PROMOTOR  | CH INVERSORES SL                                   |
| CIF       | B-56604226                                         |
| Domicilio | C/JOSE ANTONIO, Nº 6 LOCAL Nº 1, C.P. 04470 LAUJAR |
|           |                                                    |
|           |                                                    |
| PROMOTOR  | CONSTRUCCIONES LAUJAR SL                           |
| CIF       |                                                    |
| Domicilio |                                                    |
|           |                                                    |
|           |                                                    |

|                       |                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| REDACTOR - ARQUITECTO | José Manuel García Lirola                                      |
| DNI                   | 27.249.141-Y                                                   |
| Domicilio profesional | Avda. Nicolás Salmerón, nº 36, 3ª Pl. 04700 El Ejido-Almería   |
| Colegiación           | Colegiado nº 61 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería. |

### 1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

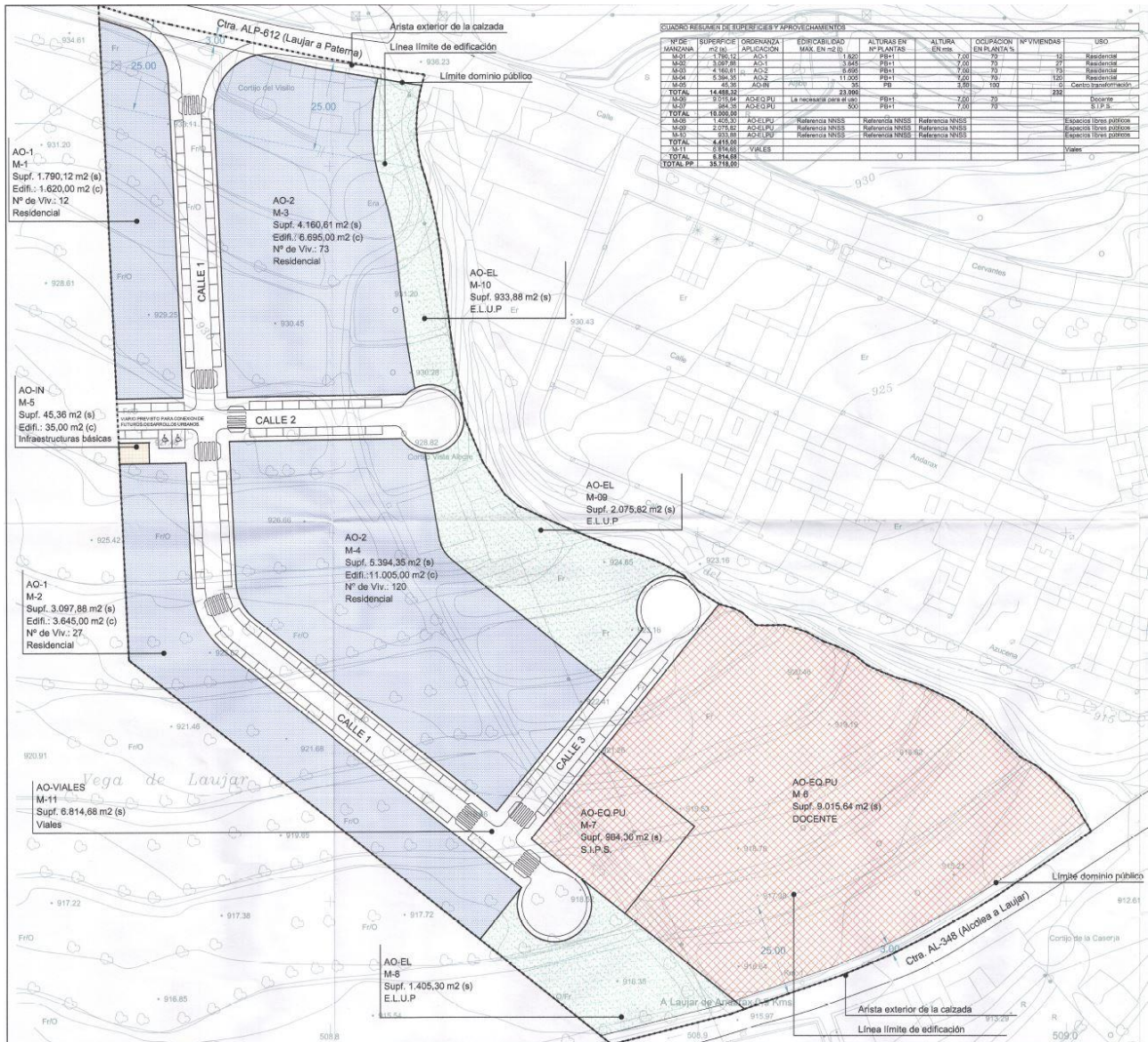
Mediante la modificación del plan parcial se pretende completar el desarrollo urbanístico, adecuar la tipología edificatoria a las necesidades actuales y corregir carencias de conectividad con el resto del núcleo urbano.

- Para solucionar el problema de suministro eléctrico se propone reducir el número de viviendas drásticamente, pasando de 232 unidades a 87 viviendas, asimismo se reduce la edificabilidad. De forma que con la instalación de un nuevo transformador se dotará de suministro eléctrico a la totalidad del sector. Sin necesidad de refuerzo exterior de líneas eléctricas de media tensión. Esta modificación afecta a la totalidad del sector
- Se pretende adecuar la tipología edificatoria definida en el plan parcial en tramitación, de edificios plurifamiliares, por una tipología más acorde con las necesidades actuales, que responde a la demanda actual de suelo para viviendas unifamiliares, con mayor calidad espacial. Por lo que el parámetro de **65viv/ hectárea** se reduce a **27viv/ hectárea**. Siendo el número máximo de viviendas según la propuesta de **87 viviendas**, frente a las **232** previstas en el plan
- Existe una carencia de conectividad del las parcelas y calles del Sector con el resto del suelo urbano que se propone corregir parcialmente.

Conforme a las determinaciones del artículo 77 LISTA el presente documento tendrá la consideración de Avance, así como **de borrador del plan a efectos del procedimiento ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica**.

*Imagen aérea del ámbito*





## 1.4 MARCO NORMATIVO

### Legislación urbanística y de ordenación territorial

- Real Decreto Legislativo. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)
- Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (RG-LISTA)
- Ley 7 /2007, de gestión integrada de la Calidad Ambiental (GICA)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA)
- Ley 16/211, de 23 de diciembre, de salud Pública de Andalucía (LSPA)
- Decreto 169/214, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 8 /2018, de 8 de Octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería (POTPA), decreto 222/2002 de 30 de julio
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía (LAA).
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (LC).

### Ordenación urbanística vigente

- NNSS de Laujar de Andarax (aprobadas definitivamente el 29/06/1984).
- Modificación puntual de la NN.SS. Sector 2 de Laujar de Andarax, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha veinte de septiembre del año dos mil uno (20/09/2001); estas se concretan en la "Ficha Unitaria del Sector 2 " contenida en el expediente nº CPU4130 diligenciado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Delegación Provincial de Almería) con fecha de dos de septiembre del año dos mil dos (02/09/2002)
- Procedimiento de Adaptación Parcial P.A.P. de las NNSS (aprobada definitivamente EL 06/10/2009)

## 1.5 AMBITO Y PROPITARIOS AFECTADOS

Se pretende redactar un modificado del plan parcial con objeto de cambiar la ordenanza de edificación de las parcelas M-3 y M-4, y la introducción de un vial interior para ordenar las parcelas, adecuándolas a la nueva ordenanza de edificación unifamiliar.

Los propietarios de las parcelas afectadas por la modificación son las empresas:

CH INVERSORES SL

CONSTRUCCIONES LAUJAR SL

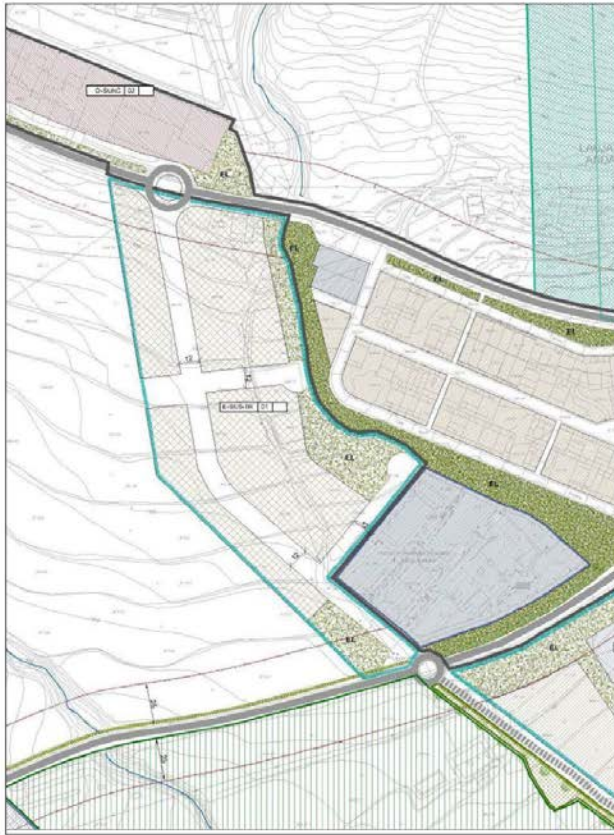
## 1.6 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

Se pretende adecuar la tipología edificatoria definida en el plan parcial vigente del Sector S-2, concretamente de las manzanas M-03 y M-04, de edificios plurifamiliares, por una tipología más acorde con las necesidades actuales, que responde a la demanda actual de suelo para viviendas unifamiliares, con mayor calidad espacial. Por lo que se reduce el número de viviendas y la edificabilidad.

### 1.6.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ACTUAL

| SUELO URBANIZABLE SECTOR-2 DE LAUJAR DE ANDARAX |                       |                                    |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| SUPERFICIE                                      |                       | 35.718,00m <sup>2</sup>            |
| <b>1. CONDICIONES GENERALES</b>                 |                       |                                    |
| Aprovechamiento tipo                            |                       | 0,64m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad máxima de viviendas                    |                       | 65viv/ha                           |
| <b>2. CONDICIONES PARTICULARES</b>              |                       |                                    |
| Superficie del Sector                           |                       | 35.718,00m <sup>2</sup>            |
| Reserva para dotaciones                         | Espacios libre mínimo | 4.415m <sup>2</sup> ( 12,36%)      |
|                                                 | Equipamiento          | 10.000m <sup>2</sup> ( 28,00%)     |
| Superficie construida máxima                    |                       | 23.000m <sup>2</sup>               |
| Nº viviendas máximo                             |                       | 232viv                             |

## 1.6.2 FICHA DEL SECTOR: CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES



|                                                                    |                         |                                      |                      |              |                          |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| NOMBRE: E-SUS-TR-01                                                |                         | CÓDIGO SECTOR: E-SUSTR-01            |                      |              |                          |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL              |                         |                                      |                      |              |                          |
| Clase de suelo:                                                    | URBANIZABLE SECTORIZADO | Superficie bruta (m²):               | 35.718,00            |              |                          |
| Uso global                                                         | RESIDENCIAL             | Coef. edificabilidad:                | 0,644                |              |                          |
| Área de reparto                                                    | —                       | Superf. edific. total (m²):          | 23.000,00            |              |                          |
| S.G. E. adscrito (m²):                                             |                         | Aprov. objetivo (m²/cuc):            |                      |              |                          |
| Cargas externas del sector (m²/cuc):                               |                         | Aprov. medio AR:                     | 0,00                 |              |                          |
| Aprov. medio x Sup. sector (m²/cuc):                               | 0,00                    | Apto (10%):                          | 0,00                 |              |                          |
|                                                                    |                         | Aprov. subjetivo Propietarios (90%): | 0,00                 |              |                          |
| Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: |                         | 0                                    | Libres: 232          |              |                          |
| Densidad de viviendas por hectárea:                                |                         | 65                                   | Total Viviendas: 232 |              |                          |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO            |                         |                                      |                      |              |                          |
| Código                                                             | USOS Y TIP.             | Porcentaje                           | Edificabilidad (m²)  | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²/cuc) |
| DOTACIONES PÚBLICAS                                                |                         |                                      | Propuesta (m²)       |              | Mínimo de la LOUA (m²)   |
| Equipamientos                                                      |                         |                                      | 10.000,00            |              | 0,00                     |
| Espacios Libres                                                    |                         |                                      | 4.415,00             |              | 3.572,00                 |
| Nº Plazas de Aparcamiento                                          |                         |                                      | 115                  |              | 115                      |
| Figura de Planeamiento:                                            |                         | Ninguna                              |                      | Fase:        | 1                        |
| Iniciativa de Planeamiento:                                        |                         | Privada                              |                      | Prioridad:   | Alta                     |
| Sistema de actuación:                                              |                         | Compensación                         |                      |              |                          |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN                                |                         |                                      |                      |              |                          |
| sector en fase de urbanización.                                    |                         |                                      |                      |              |                          |
| OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN                                      |                         |                                      |                      |              |                          |

## II MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

Como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, se ha generado en los municipios no costeros un cambio en la demanda de vivienda, la construcción se limita a la autopromoción de viviendas unifamiliares, se demanda la incorporación de espacios libres anejos a la vivienda para desarrollar actividades de ocio. Asimismo se valora la orientación y la adecuación de la edificación a las condiciones climáticas, y la posibilidad de auto-abastecimiento energético. Por lo que las necesidades de planeamiento previstos para edificación plurifamiliar han quedado obsoletos.

Para favorecer la producción de viviendas de obra nueva que atienda a las necesidades de la ciudadanía se precisa la modificación y adecuación de los instrumentos de planeamiento para responder a los nuevos requerimientos y tendencias en la construcción.

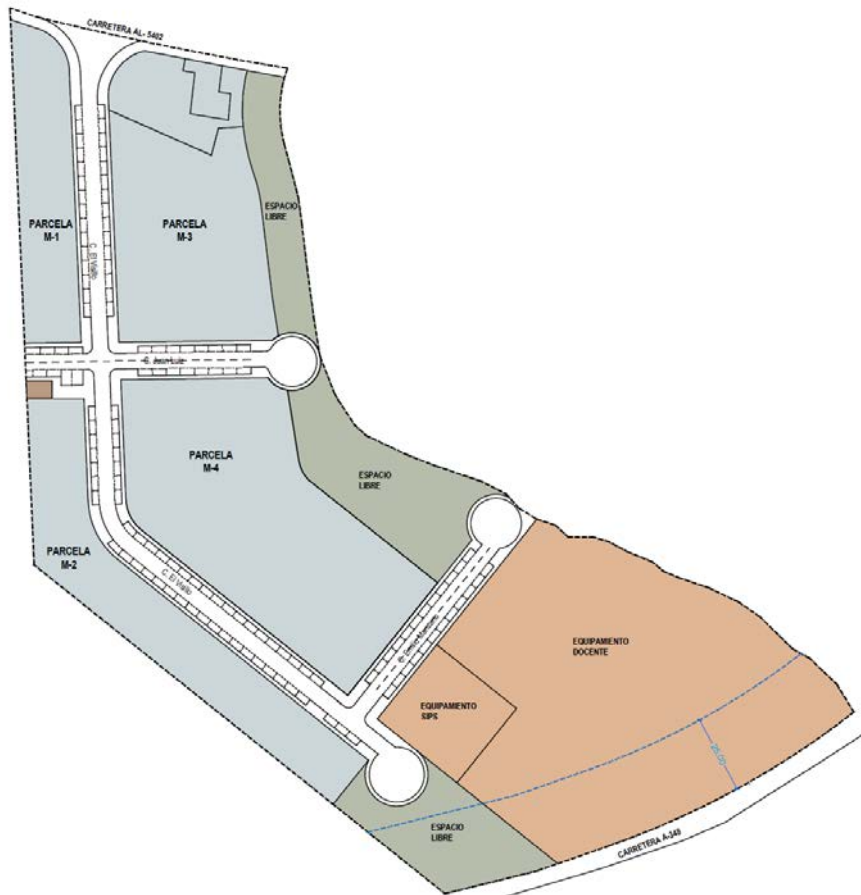
### 2.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACION, TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

#### SOLUCION ELEGIDA

Tras estudiar la situación actual del sector y los sectores colindantes, se han valorado las siguientes alternativas:

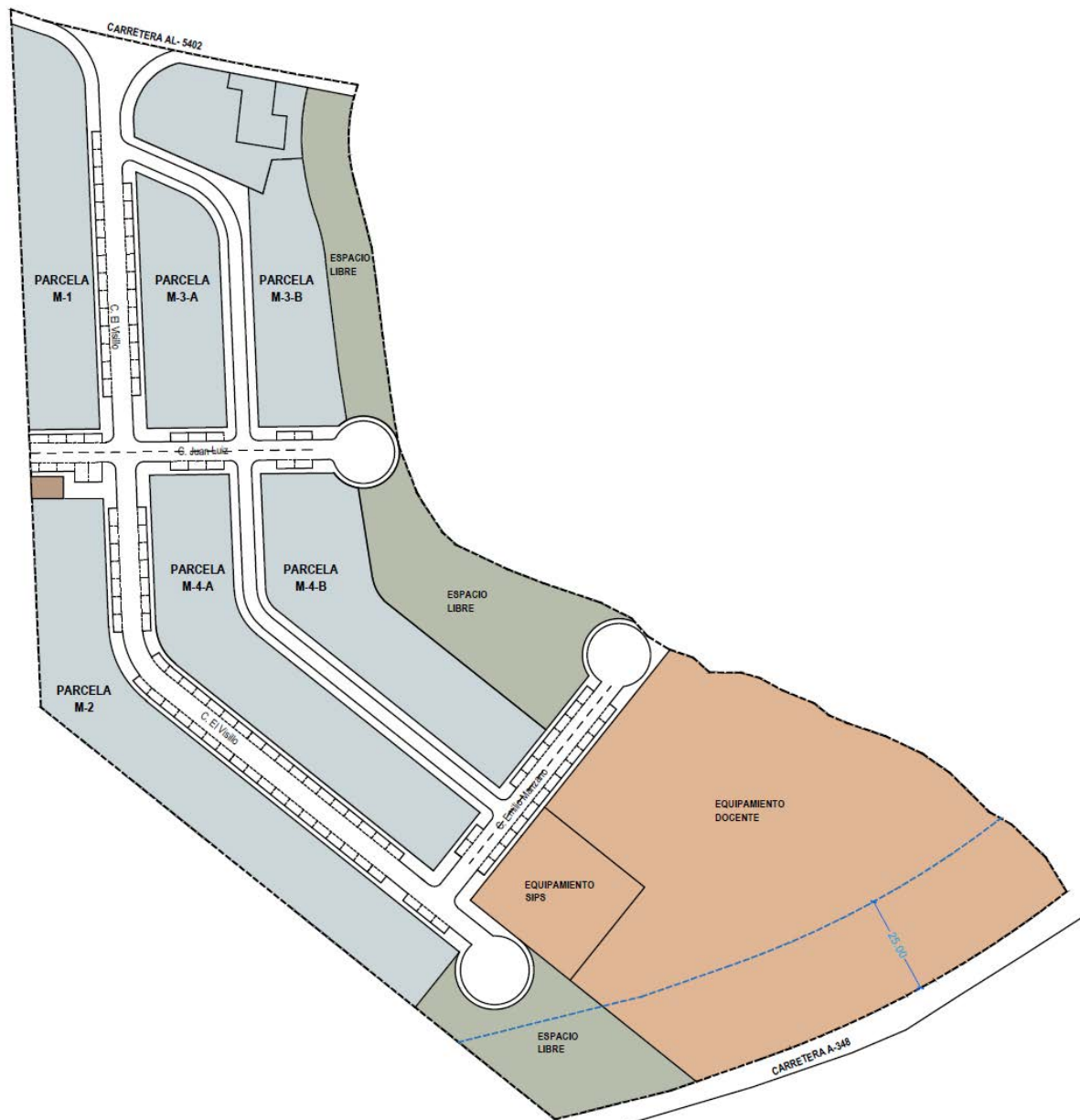
#### PROPUESTA 1

Cambiar la ordenanza de edificación de las manzanas M-03 y M-04 a edificación de viviendas unifamiliares sin ampliar ni modificar el sistema viario. Reduciendo el número de viviendas y la edificabilidad.



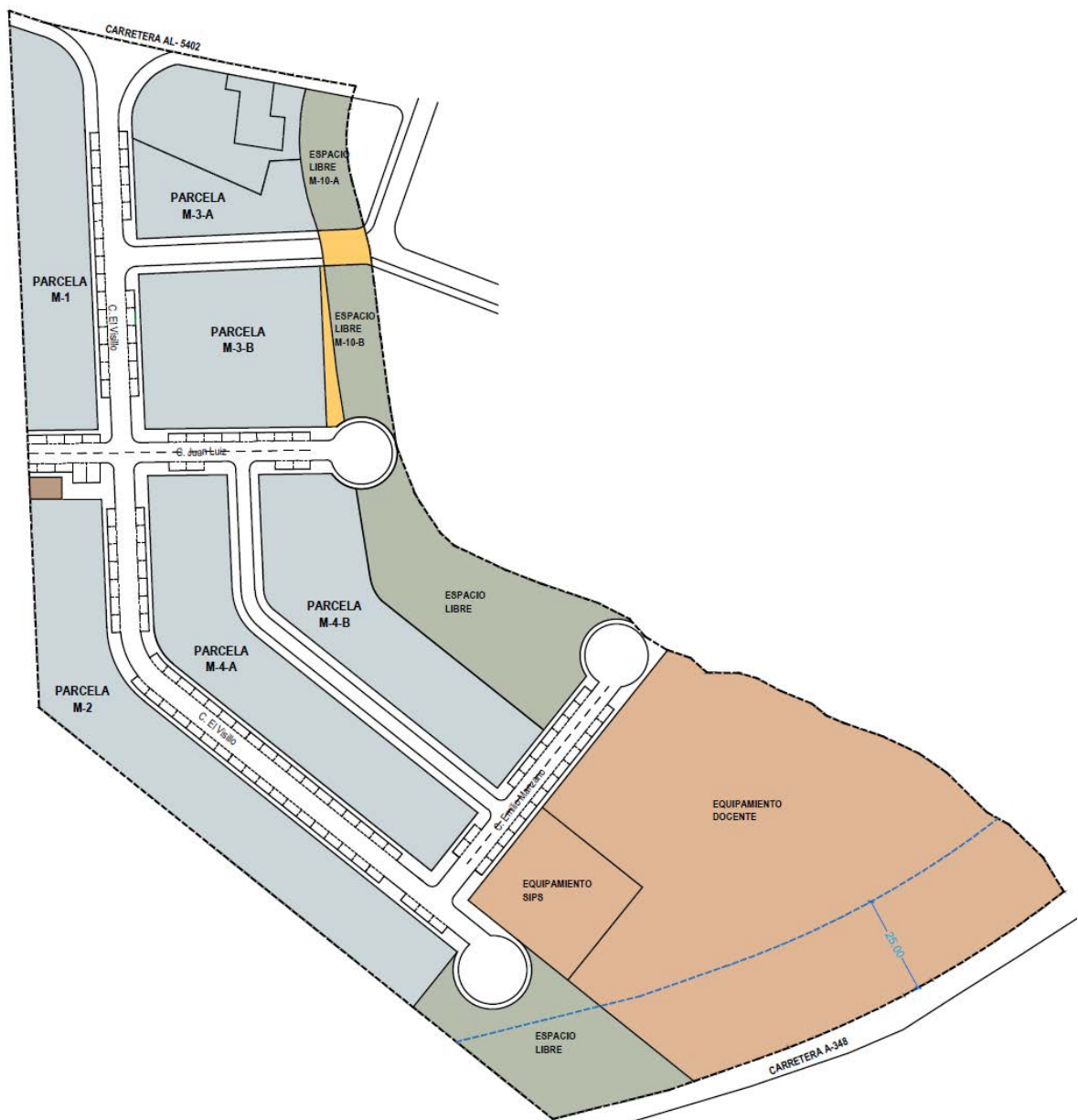
## PROPUESTA 2

Cambiar la ordenanza de edificación de las manzanas M-03 y M-04 a edificación de viviendas unifamiliares con la ampliación del sistema viario, mediante una calle con trazado de dirección Norte-Sur que divide las dos manzanas para proporcionar acceso a las parcelas de viviendas unifamiliares. Reduciendo el número de viviendas y la edificabilidad.



### PROPUESTA 3

Cambiar la ordenanza de edificación de las manzanas M-03 y M-04 a edificación de viviendas unifamiliares con la ampliación del sistema viario, mediante una calle con trazado de dirección Norte-Sur que divide la manzana M-04, y otra calle con dirección Este-Oeste que divide la manzana M-03 y conecta el vial principal del sector con el suelo urbanizado colindante situado al Este del sector, y que proporciona una conexión para vehículos y peatones con el núcleo urbano.



## CONCLUSIÓN Y PROPUESTA ELEGIDA

La propuesta nº 1 presenta el problema de la dimensión y fondo de las parcelas, no adecuadas para viviendas unifamiliares.

La propuesta nº 2 con la apertura de un vial nuevo que divide manzanas es adecuada para la edificación de viviendas unifamiliares, pero no resuelve el problema de la conectividad con el núcleo urbano próximo.

La propuesta elegida para la modificación del plan parcial es la número 3 por las siguientes razones:

- Actualmente el sector está urbanizado pero se encuentra aislado del núcleo urbano, la conexión actual se hace a través de la carretera de Paterna, con un acceso complicado desde el núcleo de Laujar, faltaría una rotonda en el cruce que regule el tráfico, además no dispone de aceras para acceso peatonal. Por lo que se valora de la solución nº 3 la conexión con el resto del núcleo urbano.
- La tipología de parcelas para viviendas unifamiliares se considera la más conveniente.

## 2.3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION

En esta propuesta se busca combinar las tendencias urbanísticas actuales de compacidad, protección medioambiental y eficiencia energética.

La tipología de vivienda elegida para esta ordenación es la vivienda unifamiliar. Estas viviendas se caracterizan por tener parcelas con superficies comprendidas entre 120 y 200 m<sup>2</sup>. Esta elección permite reducir al mínimo la superficie destinada a los viales, lo que a su vez posibilita la creación de amplios espacios ajardinados y áreas de recreación en el interior de las parcelas.

Con esta configuración, se busca promover la creación de entornos residenciales que combinen la privacidad y comodidad de una vivienda unifamiliar con la posibilidad de disfrutar de áreas verdes y espacios de recreación al aire libre. Además, la compacidad de las viviendas contribuye a optimizar el uso del suelo y promover una mayor eficiencia energética en el conjunto del desarrollo urbanístico.

La modificación del plan parcial propuesta se fundamenta en el respeto absoluto a los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Adaptación Parcial P.A.P. de las NNSSy del Reglamento General de la LISTA.

Por lo que se justifica que las dotaciones de espacios libres como equipamiento y aparcamientos del plan parcial

modificado cumplen las reservas y dotaciones de la legislación actual

Tanto las dotaciones de espacios libre como equipamiento planteadas son de más superficie que las dotaciones mínimas exigidas en el Reglamento General de la LISTA.

#### 2.4 JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS Y DOTACIONES. RG82

(Art. 82 del Reglamento General de la ley 7/2021 de la LISTA)

Para el cálculo de dotaciones la nueva legislación utiliza (**disposición adicional primera del decreto 550/2022 de 29 de noviembre**) el coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda se establece en 2,4 habitantes por vivienda, en este caso

Son 87 viviendas por 2,4 habitantes, por lo que se estima su número en 209 habitantes para toda la unidad.

| ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO                                                  |                              |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|
| Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales                                 |                              |             |
|                                                                                 | REGLAMENTO<br>(Superficie)   | PROYECTO    |
| ESPACIOS LIBRES                                                                 |                              |             |
| Sistema general de espacios libres<br>(Para municipios de menos de 10.000 hab.) | 5 m²/habitante<br>1.045 m²   | 4.415,00m²  |
| Sistema local de espacios libre y equipamientos                                 | 10 m²/habitante<br>2.090m²   |             |
| EQUIPAMIENTO                                                                    |                              |             |
|                                                                                 | 2,5 m²/habitante<br>522,5 m² | 10.000,00m² |
| ESPACIOS LIBRES + EQUIPAMIENTO                                                  |                              |             |
|                                                                                 | 18 m²/habitante<br>3.762 m²  | 14.415,00m² |

| APARCAMIENTOS                                            |              |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales          |              |              |
|                                                          | REGLAMENTO   | PROYECTO     |
| 1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> uso no residencial       | 7 unidades   |              |
| 0,5 plazas por habitante<br>(2.40 habitantes / vivienda) | 105 unidades | 201 unidades |

|                                                                                |              |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| (Nº de viviendas: 87 unidades)                                                 |              |                               |
| Total                                                                          | 123 unidades |                               |
| Nº mínimo de plazas en espacio público<br>(50% del total)                      | 62 unidades  | 112 unidades<br>(2 adaptados) |
| Nº mínimo de aparcamientos en interior de parcela en<br>parcelas residenciales | 1 / vivienda | 87 unidades                   |

|                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| PLANTACION DE ARBOLES                                  |             |
| <i>Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales</i> |             |
| Se plantará un árbol por cada 100 m2 edificables       |             |
| Número mínimo de árboles:                              | 96 árboles  |
| Número aproximado de árboles en proyecto:              | 120 árboles |

| CUADRO DE DOTACIONES POR HABITANTE Y POR CADA 100 m <sup>2</sup> TECHO |                                   |                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| PROYECTO                                                               | POR CADA 100 m <sup>2</sup> TECHO | POR HABITANTE (209 hab)   |
| ESPACIOS LIBRES<br>S=4.415,00m <sup>2</sup>                            | 21,43 m <sup>2</sup>              | 21,12 m <sup>2</sup>      |
| EQUIPAMIENTO<br>S=10.000m <sup>2</sup>                                 | 48,54 m <sup>2</sup>              | 47,84 m <sup>2</sup>      |
| APARCAMIENTOS EN ESPACIO<br>PÚBLICO<br>112 unidades                    | 0,54ud                            | 0,53 unidades / habitante |
|                                                                        |                                   |                           |

CUADRO COMPARATIVO

| Parámetro                        | REGLAMENTO          | PLAN PARCIAL           | MODIFICADO DE PLANPARCIAL |
|----------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|
| Nº MÁXIMO VIVIENDAS              | 75 viv./ha- 262uds. | 232uds. (65viv./ha)    | 87uds. (25 viv./ha)       |
| SUPERFICIE E. LIBRES             | 4.005 m2            | 4.415,00m <sup>2</sup> | 4.415,00m <sup>2</sup>    |
| SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO       | 577,50 m2           | 10.000 m2              | 10.000                    |
| APARCAMIENTOS EN ESPACIO PUBLICO | 70                  | 124--                  | 110+2 adaptados           |

## 2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN LISTA[art.4]

- a) Viabilidad social: la modificación propuesta se basa en el interés general ya que la razón de crear parcelas edificables que sean fáciles de ejecutar para que sea construido y adquirido por usuarios.
- b) Viabilidad ambiental: la modificación planteada no afecta para nada al uso del suelo previsto y ya aprobado en el correspondiente Plan Parcial
- c) Ocupación sostenible del suelo: El suelo que se va a modificar ya está previsto para su construcción.
- d) Utilización racional de los recursos naturales: El suelo está ya previsto para edificar y se respetan las mismas condiciones de la edificación a excepción de la parcela mínima que no afecta a ningún recurso natural.
- e) Resiliencia: Es una intervención en una zona consolidada, con todos los servicios y preparada para cualquier amenaza y recuperación de sus efectos.
- f) Viabilidad económica: La zona ya está aprobada como suelo urbanizable con el desarrollo urbanístico realizado pendiente de su recepción definitiva de la urbanización. Es una zona de expansión de la ciudad.
- g) Gobernanza en la toma de decisiones: Cualquier decisión será consensuada y aprobada en las administraciones correspondientes.

## 2.6 ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTA

### Cuadro general del plan parcial vigente

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

| Nº DE MANZANA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | ORDENANZA APLICACION | EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | ALTURAS EN Nº DE PLANTAS | ALTURAS (m) | OCUPACION EN PLANTA % | Nº VIVIENDAS | USO                  |
|---------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|--------------|----------------------|
| M-01          | 1790,12                   | AO-1                 | 1620                                                 | PB+1                     | 7,00        | 70                    | 12           | Residencial          |
| M-02          | 3097,88                   | AO-1                 | 3645                                                 | PB+1                     | 7,00        | 70                    | 27           | Residencial          |
| M-03          | 4160,61                   | AO-2                 | 6695                                                 | PB+1                     | 7,00        | 70                    | 73           | Residencial          |
| M-04          | 5394,35                   | AO-2                 | 11005                                                | PB+1                     | 7,00        | 70                    | 120          | Residencial          |
| M-05          | 45,36                     | AO-IN                | 35                                                   | PB                       | 3,50        | 100                   | 0            | Transformacion       |
| TOTAL         | 14488,32                  |                      | 23000                                                |                          |             |                       | 232          |                      |
| M-06          | 9015,64                   | AO-EQ.PU             | La necesaria para el uso                             | PB+1                     | 7,00        | 70                    |              | Docente              |
| M-07          | 984,35                    | AO-EQ.PU             | 500                                                  | PB+1                     | 7,00        | 70                    |              | S.I.P.S.             |
| TOTAL         | 10000,00                  |                      |                                                      |                          |             |                       |              |                      |
| M-08          | 1405,30                   | AO-ELPU              |                                                      |                          |             |                       |              | Esp. libres públicos |
| M-09          | 2075,82                   | AO-ELPU              |                                                      |                          |             |                       |              | Esp. libres públicos |
| M-10          | 933,88                    | AO-ELPU              |                                                      |                          |             |                       |              | Esp. libres públicos |
| TOTAL         | 4415,00                   |                      |                                                      |                          |             |                       |              |                      |
| M-11          | 6814,68                   | VIALES               |                                                      |                          |             |                       |              | Viales               |
| TOTAL         | 6814,68                   |                      |                                                      |                          |             |                       |              |                      |
| TOTAL PP      | 35718,00                  |                      |                                                      |                          |             |                       |              |                      |

### Cuadro general del plan parcial modificado

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

| Nº DE MANZANA                         | SUPERFICIE m² |        | ORDENANZA APLICACION | EDIF. MAX. m²/m² | ALTURAS  | ALTURAS (m) | OCUPACION EN PLANTA % | Nº VIVIENDAS | USO         |             |
|---------------------------------------|---------------|--------|----------------------|------------------|----------|-------------|-----------------------|--------------|-------------|-------------|
| PARCELAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| M-01                                  | 1790,12       |        | AO-1                 | 1620,00          | PB+1     | 7,00        | 70                    | 12           | Residencial |             |
| M-02                                  | 3097,88       |        | AO-1                 | 3645,00          | PB+1     | 7,00        | 70                    | 27           | Residencial |             |
| M-03                                  | 4160,61       | M-03-A | 774,83               | Ordenanza-2      | 1.937,08 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 4           | Residencial |
|                                       |               | M-03-B | 1.860,67             | Ordenanza-2      | 3.721,34 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 10          |             |
|                                       |               | M-03-C | 1.028,00             | Ordenanza-2      | 262,00   | PB+1        | 7,50                  | 80           | 1           |             |
| M-04                                  | 5394,35       | M-04-A | 2418,28              | Ordenanza-2      | 4.836,56 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 18          | Residencial |
|                                       |               | M-04-B | 1.115,32             | Ordenanza-2      | 2.230,64 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 8           |             |
|                                       |               | M-04-C | 939,68               | Ordenanza-2      | 2.349,20 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 7           |             |
| M-05                                  | 45,36         |        | AO-IN                | 35,00            | PB       | 3,50        | 100                   | 0            | Transfor.   |             |
| TOTAL                                 | 13064,77      |        |                      | 20.601,82        |          |             |                       | 87           |             |             |
| EQUIPAMIENTO                          |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| M-06                                  | 9015,64       |        | AO-EQ.PU             |                  | PB+1     | 7,00        | 70                    |              | Docente     |             |
| M-07                                  | 984,35        |        | AO-EQ.PU             | 500              | PB+1     | 7,00        | 70                    |              | S.I.P.S.    |             |
| TOTAL                                 | 10000,00      |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| ESPACIOS LIBRES                       |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| M-08                                  | 1405,30       |        | AO-ELPU              |                  |          |             |                       |              | Esp. libres |             |
| M-09                                  | 2075,82       |        | AO-ELPU              |                  |          |             |                       |              | Esp. libres |             |
| M-10                                  | 933,88        | M-10-A | 355,55               | AO-ELPU          |          |             |                       |              | Esp. libres |             |
|                                       |               | M-10-B | 598,33               |                  |          |             |                       |              |             |             |
| TOTAL                                 | 4415,00       |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| VIALES                                |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| M-11                                  | 6814,68       |        | VIALES               |                  |          |             |                       |              | Viales      |             |
| VIAL 2                                | 530,43        |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| VIAL 1                                | 893,12        |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| TOTAL                                 | 8.238,23      |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| TOTAL PP 35.718,00m²                  |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |

## 2.7 AFECCIONES TERRITORIALES

Según determina el artículo 62 LISTA, la Memoria de Ordenación contendrá, cuando proceda, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

El marco referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la Innovación de planeamiento general que se propone es el Plan de Ordenación del Territorio del poniente de la provincia de Almería (POTPA), aprobado por el Decreto 222/2002, de 30 de julio.

A los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, el presente Plan Parcial de Ordenación **modificado** considera que no tiene incidencia negativa sobre el territorio, ya que no incide sobre el sistema de ciudades o sobre el sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales o sobre los recursos naturales básicos, ni modifica el sistema de asentamientos o el suelo urbanizable existente.

### DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO

El Plan Parcial abarca únicamente suelo delimitado por las NN.SS dentro del Sector, el cual no está afectado por el dominio público hidráulico.

### VÍAS PECUARIAS

El suelo incluido en el ámbito del Sector no está afectado por el trazado de ninguna vía pecuaria.

### PATRIMONIO HISTÓRICO

Dentro del Sector no se localizan bienes inscritos en el Catálogo de Patrimonio Histórico Andaluz ni bienes incluidos en el Catálogo municipal de bienes protegidos.

### CARRETERAS

El Sector se encuentra colindante por el Norte a la carretera AL-5402 de Laujar a Paterna, y por el Sur con la carretera A-348. El plan parcial aprobado y la urbanización posterior fueron afectados por la servidumbre de ambas carreteras, la modificación del plan parcial no afecta a las determinaciones y condiciones derivadas de las servidumbres correspondientes que se incluyeron en el plan parcial aprobado.

### III NORMATIVA URBANISTICA

Según el art. 85.1.b del RG-LISTA la Normativa Urbanística deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la LISTA.

#### 3.1 DESARROLLO Y FASES DE EJECUCIÓN.

Con objeto de facilitar el desarrollo futuro del sector, se ha previsto que la ejecución de las obras de urbanización se divida en dos fases:

##### FASE 1:

AMBITO: La totalidad del sector.

DESCRIPCION: Completar la infraestructura eléctrica para dotar al sector de suministro eléctrico (básicamente es la instalación de un transformador). Y proceder a la recepción definitiva de la urbanización.

##### FASE 2:

AMBITO: parcelas M3-A, M3-B, M4-A, M4-B, M4-C

DESCRIPCION: Esta fase comprende las obras de urbanización para la apertura de los nuevos viales definitivos en el modificado del plan parcial, con sus infraestructuras correspondientes.

Las obras correspondientes a esta fase serán ejecutadas por los propietarios de las parcelas afectadas.

- CONSTRUCCIONES LAUJAR S.L.
- CH INVERSORES SL

#### 3.2 ORDENANZAS DE EDIFICACION

**ORDENANZA 1** (esta ordenanza no se modifica)

**1. Ámbito de aplicación:** La manzana designada como M-1, M-2, en el plano de ordenación

**2. Uso global:** Residencial,

**3. Condiciones de uso**

Uso pormenorizado: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: almacén en planta baja.

**4. Tipología edificatoria:** Residencial vivienda unifamiliar adosada.

**5. Parcela mínima:** 100 m<sup>2</sup>

**6. Frente mínima de parcela:** 6 m

**7. Ocupación:** 70%

**8. Retranqueos mínimos de las edificaciones:** al viario público 3m y al trasero de parcela 2m

**8. Nº máximo de viviendas:**

PARCELA M-1      12 unidades

PARCELA M-2      27 unidades

**9. Altura máxima: P.B. +1 planta y 7,00 m**

**10. Edificabilidad máxima: (m2 de techo)**

PARCELA M-1      1.620,00 m2

PARCELA M-2      3.645,00 m2

**12. Plazas de aparcamiento mínimas:** 1 plaza por cada 100 m2 construidos

**13. Condiciones de edificación:** Se desarrollara la manzana a través de Parcelaciones Urbanísticas y posteriores proyectos únicos y unitarios para cada una de las parcelaciones, sin perjuicio de que pueda ejecutar de forma faseada.

## **ORDENANZA 2 MODIFICADA**

**1. Ámbito de aplicación:** La manzana designada como M-3-A, M-3-B, M-3-C y M-4-A, M-4-B y M-4-C en el plano de ordenación

**2. Uso global:** Residencial

**3. Condiciones de uso**

El uso característico es el residencial unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial edificio plurifamiliar.
- Residencial en alojamiento.
- Servicios terciarios, oficinas, comercio, talleres e industrias compatibles con el uso residencial
- Dotacional y servicios públicos.
- Espacios libres.

**4. Tipología edificatoria:** Residencial vivienda unifamiliar.

**5. Parcela mínima:** 120 m<sup>2</sup>

**6. Frente mínima de parcela:** 6 m

**7. Ocupación:** 80%

**8. Retranqueos mínimos al viario público:** definidos en el plano nº C-Ordenacion-5**9. Nº máximo de viviendas:**

|               |             |
|---------------|-------------|
| PARCELA M-3-A | 4 unidades  |
| PARCELA M-3-B | 10 unidades |
| PARCELA M-3-C | 1 unidades  |
| PARCELA M-4-A | 18 unidades |
| PARCELA M-4-B | 8 unidades  |
| PARCELA M-4-C | 7 unidades  |

**10. Altura máxima:** P.B. +1 y 7,50 m

Se permite la construcción de una planta ático con un retranqueo de 3 m a la línea de edificación.

**11. Edificabilidad máxima:**

|               |                         |                                       |
|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| PARCELA M-3-A | 1.937,08 m <sup>2</sup> | (2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| PARCELA M-3-B | 3.721,34 m <sup>2</sup> | (2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| PARCELA M-3-C | 262,00 m <sup>2</sup>   |                                       |
| PARCELA M-4-A | 4.836,56 m <sup>2</sup> | (2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| PARCELA M-4-B | 2.230,64 m <sup>2</sup> | (2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |
| PARCELA M-4-C | 2.349,20 m <sup>2</sup> | (2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |

**12. Plazas de aparcamiento mínimas:** 1 plaza por cada vivienda. Y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos compatibles

## IV MEMORIA ECONÓMICA

### 4. ASPECTOS ECONOMICOS.

#### INTRODUCCION Y OBJETO.

El decreto 550/2022 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (LISTA). En su artículo 85.3, establece que los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

- Memoria sostenibilidad económica y
- Memoria de viabilidad económica.

Se requiere por un lado, la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, para los propietarios incluidos en el ámbito de las actuaciones. A este fin se contemplan los valores económicos derivados de la propuesta urbanística, con su diferente tipología de usos, estimando los valores de repercusión e inversión y elaborando un análisis que justifique la capacidad de la actuación para generar ingresos suficientes para financiar los costes y, en consecuencia, atraer el interés de los agentes económicos.

Por otro lado, la normativa requiere que se realice un informe o memoria de sostenibilidad económica a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes, en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Publicas el mantenimiento, conservación e implantación de la infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las administraciones Publicas. Asimismo el informe de hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

Para alcanzar este objetivo identificaremos y cuantificaremos:

- ✓ los gastos en los que incurrirá el ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización que se incorpora.
- ✓ los ingresos previsibles por parte de le ayuntamiento a causa del desarrollo del sector.

La repercusión que tendrá en las arcas municipales el desarrollo del Plan se realizará determinando:

- ✓ Coste de la inversión a realizar por el Ayuntamiento, previo a la puesta en marcha de la urbanización, para conseguir la transformación de los terrenos (infraestructuras de carácter general, etc...)
- ✓ Coste de mantenimiento de espacios libres, viarios públicos, y otros suelos de cesión de las nuevas infraestructuras.
- ✓ Incremento del Patrimonio Municipal por la cesión de los suelos calificados como Red Pública General o Local en la ordenación, así como de las parcelas urbanizadas capaces de acoger el aprovechamiento de cesión.
- ✓ Ingresos por impuestos municipales, distinguiendo los puntuales que se realizan una sola vez (licencia de obras, actividades, primera ocupación, apertura) de los permanentes o de cobro periódico (IBI, IAE) Sera necesario, al igual que con los gastos, realizar una estimación temporal para el cobro de estos ingresos.

## 4.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 4.1.1. IMPACTO DE LA ACTUACION EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

Se analizarán los gastos que van a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

Este análisis sobre sostenibilidad económica se realiza sobre la totalidad del sector.

#### A) MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

##### Conservación de las infraestructuras.

El mantenimiento de los viales y alumbrado público se estima un coste anual de mantenimiento de 0.80 €/m<sup>2</sup>, luego  $8.238,23 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ €/m}^2 = 6.590,58 \text{ €}$

##### Zonas verdes públicas.

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de vegetación, posible riesgo y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se estima un coste anual de mantenimiento de 0,60 €/m<sup>2</sup> ya que es una zona con vegetación autóctona (principalmente olivos) que requiere solo tareas anuales de limpieza y desbroce.

Por tanto si aplicamos el coste anual de mantenimiento estimado a la superficie de zonas verdes contemplada en el Plan, el coste total asciende a

$(4.413 \text{ m}^2) \times 0,60 = 2.647,80 \text{ €}$

##### Infraestructura de mantenimiento de agua.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

##### Infraestructura de saneamiento.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio de (mantenimiento) y consumo de usos de la depuradora, por esta razón no le supone carga al Ayuntamiento,

##### Infraestructura suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregaran y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

#### Total coste de mantenimiento.

Por tanto el coste total de mantenimiento anual de las infraestructuras y de los espacios libres comprendidas dentro del Plan asciende a 9.238,38€

#### B) PRESTACION DE SERVICIOS.

##### Recogida de residuos sólidos urbanos.

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

**C) CUANTIFICACION DE LA INVERSION PÚBLICA MUNICIPAL.**

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

1. Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto inversión, en la obras de urbanización, los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables.

2. La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

**D) INGRESOS DE LA ACTUACION PARA LA HACIENDA PÚBLICA.****o INGRESOS IMPUESTO DE INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS.**

Impuesto indirecto, que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras y urbanística. El hecho imponible se produce por la mera realización de las construcciones, instalaciones u obras mencionadas, y afecta a todas aquellas que se realicen en este término municipal.

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto municipal sobre Construcción, Instalaciones y Obras (ICIO)

De este modo el tipo de gravamen sobre la base imponible será de un 2,6% en concepto de ICIO

Se estima un presupuesto de ejecución material de obra partiendo del valor unitario de construcción estimado según coste prototipo provincial del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

Para este cálculo se considera que se materializará el 80% de la edificabilidad.

USO RESIDENCIAL 16.481 m<sup>2</sup> PEM (m<sup>2</sup>)= 691,20€/m<sup>2</sup>→ PEM total = 11.391.697,00€

PEM TOTAL = 11.391.697,00X 0,018 = 205.050,54 €

IMPUESTO DE INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES →202.050,54 €

**o INGRESOS IBI****Impuesto de bienes inmuebles (IBI)**

El desarrollo de la unidad producirá un incremento en la recaudación municipal del impuesto de bienes Inmuebles. Dicho impuesto grava la titularidad de unos determinados derechos entre los que se encuentra, los derechos reales de superficie y derecho real de propiedad.

Se ha realizado un cálculo aproximado del futuro IBI, comparando valores de la urbanización colindante con los siguientes resultados.

IBI parcela de 150 m<sup>2</sup>→180,00 €/año

IBI parcela edificada (viv120 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> garaje)→250 €/año

**o DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE GASTOS E INGRESOS**

Consideramos el inicio de la proyección temporal de gastos e ingresos, en el momento en que se inicia la ejecución de las obras de urbanización.

El ayuntamiento comienza a incurrir en gastos por mantenimiento de zonas verdes, después de recibir las obras, que será una vez transcurrido un año.

Respecto de los ingresos, el ayuntamiento comenzará a reflejar el incremento de los mismos a partir del momento de la reparcelación, a través de los ingresos de IBI, y una vez finalizada la urbanización y de

comienzo la construcción, momento en el que los ingresos se generaran como consecuencia del ICIO y las licencias de obras.

Una vez se finalice la construcción nuevamente el Ayuntamiento verá incrementado sus ingresos vía IBI, por el efecto de las edificaciones.

#### F) BALANCE ECONOMICO DE LA ACTUACION

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las actuaciones urbanizadoras consideradas en el Plan obtenemos el impacto sobre la Hacienda local, calculando el saldo resultante de los incrementos de gastos e ingresos.

##### GASTOS:

- |                                                  |           |           |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 1. mantenimiento zonas verdes →                  | 2.647,80€ |           |
| 2. mantenimiento de viales y alumbrado público → |           | 6.590,58€ |

##### INGRESOS:

- |                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) reparcelación parcelas → | 15.560,00 €  |
| 2. impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) construcción →           | 21.750,00 €  |
| 3. impuesto de construcción, instalaciones y obras (OCIO) →       | 202.050,54 € |

Como puede apreciarse, existe el balance positivo, para la hacienda del ayuntamiento.

Por tanto el balance de las cuentas del Ayuntamiento, desde el punto de vista incremental, resultará conforme a la siguiente tabla:

| AÑO                                            | 0     | 1        | 2         | 3         | 4         | 5         |
|------------------------------------------------|-------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>INGRESOS ( € )</b>                          |       |          |           |           |           |           |
| IBI REPARCELACION (PARCELAS)                   | ----- | 15.560   | 15.560    | 15.560    | 15.560    | 15.560    |
| IBI CONSTRUCCION                               | ----- | -----    | -----     | 7.250     | 14.500    | 21.750    |
| OCIO ( IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES Y OBRAS   | ----  | ----     | 67.350,18 | 67.350,18 | 67.350,18 |           |
| <b>GASTOS ( € )</b>                            |       |          |           |           |           |           |
| MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES Y VIALES         | ----  | 9.238,38 | 9.238,38  | 9.238,38  | 9.238,38  | 9.238,38  |
| ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS | ----  | ----     | ----      |           | ----      | ----      |
| <b>SALDO NETO (€)</b>                          | ----  | 6.321,62 | 73.671,80 | 80.921,80 | 88.171,80 | 28.071,62 |

## 4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 4.2.1. TENDENCIAS DE MERCADO.

Tras la crisis generada por la pandemia COVID-19, ha habido un cambio en las condiciones de las persona que requieren nuevas viviendas.

En general se exige la existencia de espacio libre privado. Concretándose la demanda en viviendas situadas en complejos residenciales con gran superficie de servicios y espacios libres comunes, y en viviendas unifamiliares con parcelas que admiten la inclusión de piscina, jardín terrazas, etc.

### 4.2.2. ESTUDIO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.

Los parámetros urbanísticos contenidos en el PGOU sobre la unidad, se mantienen en la ordenación contenida en el modificado de plan parcial, se ha optado por la ordenación para parcelas destinadas a viviendas unifamiliares, como se ha expuesto en el punto anterior, las parcelas deben de ser de 150 m<sup>2</sup> para permitir los espacios libres y usos expuestos. Esto implica reducir la densidad de viviendas.

### 4.2.3. DETERMINACIONES ECONOMICAS, PRESUPUESTO DE LA INVERSION Y VALOR EN VENTA.

#### A) CONSIDERACIONES PREVIAS.

La finalidad del presente documento es la determinación de la viabilidad económica del desarrollo de las manzanas M-03 y M-04 objeto de la Modificación del Plan Parcial del sector 2 de Laujar. Para ello primeramente, se determinará el valor de los aprovechamientos lucrativos. Con posterioridad, se estudiarán los costes de urbanización y gestión necesarios para su desarrollo, así como el coste de adquisición de los terrenos. Si el saldo es positivo, se podrá determinar que el desarrollo es económicamente viable.

El estudio se realiza sobre la inversión necesaria para el desarrollo y urbanización de los nuevos viales propuestos en dichas manzanas y la venta de las parcelas resultantes sin edificación.

#### B) VALORACION DE PARCELAS RESULTANTES

##### METODOLOGIA Y CRITERIOS.

1. El valor de suelo urbanizado no edificado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_s = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinaran por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VRS = \frac{-V_v - V_c}{K}$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40 podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Vc= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

### VALORES BASICOS USO VIVIENDA

$$VRS = \frac{Vv - Vc}{K}$$

PEM (según módulos de C.O.A.A)

Vc= PEM (695,00 €/m<sup>2</sup>) + G.G.+BENEFICIO INDUSTRIAL (0,19 PEM) + LICENCIA+ HONORARIOS TECNICOS =

$$Vc = 695,00 \text{ €/m}^2 + 132,14 \text{ €} + 34,75 \text{ €} + 129,00 \text{ €} = 990,89 \text{ €/m}^2$$

$$K = 1,40$$

$$Vv = 1.400 \text{ €/m}^2$$

$$VRS = 273,33 \text{ €/m}^2$$

### VALORES BÁSICO USO GARAJE ALMACEN

PEM (según módulos de C.O.A.A)

Vc= PEM (378,00 €/m<sup>2</sup>) + G.G.+BENEFICIO INDUSTRIAL (0,19 PEM) + LICENCIA+ HONORARIOS TECNICOS =

$$Vc = 378,00 \text{ €/m}^2 + 71,82 \text{ €} + 17,01 \text{ €} + 65,80 \text{ €} = 532,63 \text{ €/m}^2$$

$$K = 1,40$$

$$Vv = 850,00 \text{ €/m}^2$$

$$VRS = 74,51 \text{ €/m}^2$$

### VALOR DEL SUELO PARCELA TIPO

VIVIENDA 150,00 m<sup>2</sup>

GARAJE 50 m<sup>2</sup>

$$Vs = \sum E_i \times VRS_i$$

$$Vs = 120,00 \text{ m}^2 \times 273,33 \text{ €/m}^2 + 50,00 \text{ m}^2 \times 74,51 \text{ €/m}^2 = 36.525 \text{ €}$$

VALOR PARCELA TIPO → 36.525 €

### VALOR DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DEL SECTOR

#### PARCELAS USO RESIDENCIAL

$$48 \text{ PARCELAS} \times 36.525 = 1.753.200 \text{ €}$$

$$\text{SUMA} = 1.753.200 \text{ €}$$

**C) PRESUPUESTO DE LA INVERSION****COSTES DE URBANIZACION****PRESUPUESTO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA POR CAPITULOS**

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| 1. TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.   | 037.583,12 |
| 2. RED DE SANEAMIENTO.                         | 046.666,56 |
| 3. RED DE AGUA POTABLE.                        | 054.502,96 |
| 4. ALUMBRADO PUBLICO.                          | 082.075,44 |
| 5. ABASTECIMIENTO ENERGIA ELECTRICA.           | 062.176,37 |
| 6. RED DE TELEFONIA.                           | 032.929,91 |
| 7. PAVIMENTACIONES.                            | 180.096,60 |
| 8. SEÑALIZACION.                               | 011.433,76 |
| 9. SEGURIDAD Y SALUD.                          | 018.780,51 |
| 10. PLAN DE CONTROL.                           | 007.538,17 |
| 11. ADECUACION DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINERIA | 051.887,08 |
| 12. GESTION DE RESIDUOS                        | 008.211,03 |
| TOTAL P.E.M.                                   | 575.101,30 |

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL             | 575.101,30 €        |
| GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%) | 109.269,25 €        |
| PRESUPUESTO DE CONTRATA.                      | 684.370,55 €        |
| <b>PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IVA.</b>       | <b>828.088,36 €</b> |

**COSTES DE GESTION**

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| PLANEAMIENTO.          | 12.000,00 €        |
| PROYECTO URBANIZACION  | 20.000,00 €        |
| PROYECTO REPARCELACION | 4.000,00 €         |
| ESTUDIOS AMBIENTALES   | 06.000,00 €        |
| ASESORAMIENTO JURIDICO | 02.000,00 €        |
| <b>SUMA.</b>           | <b>44.000,00 €</b> |

**COSTES COMPRA DE SUELO → 400.000,00 €****OTROS COSTES**

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| DERECHOS SUMINISTRO ELECTRICO. | 140.000,00€ |
|--------------------------------|-------------|

**RESUMEN COSTOS**

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| URBANIZACION.           | 0.684.370,55 €        |
| GESTION.                | 0.044.000,00 €        |
| COMPRA DE SUELO         | 400.000,00 €          |
| OTROS.                  | 0.140.000,00 €        |
| <b>TOTAL INVERSION.</b> | <b>1.268.370,55 €</b> |

**D) SALDO DEL DESARROLLO**

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| VALOR DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS. | 1.753.200,00 € |
| TOTAL INVERSION.                          | 1.268.370,55 € |

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>SALDO DEL DESARROLLO</b> | <b>484.829,50 €</b> |
|-----------------------------|---------------------|

**EL SALDO POSITIVO ES DEL 27,60 % SOBRE EL VALOR DE LAS VENTAS.**

**4.2.4. HORIZONTE TEMPORAL PREVISTO PARA GARANTIZAR LA INVERSION.**

Según los estudios realizados el plazo previsto para garantizar la inversión es de cuatro años.

**4.2.5. EVALUACION DE LA CAPACIDAD PÚBLICA PARA ASEGURAR EL MANTENIMIENTO DE REDES PÚBLICAS**

El núcleo de Laujar cuenta actualmente con 1.200 viviendas aproximadamente, y dispone de redes e infraestructuras para proveer a dicha población y a las viviendas previstas en las unidades y sectores con el planeamiento aprobado. La modificación del plan parcial del Sector 2 implica una reducción de 145 viviendas sobre las previstas. Por lo que no afecta a la capacidad municipal para asegurar el mantenimiento de infraestructuras y redes.

## V MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En aplicación de lo previsto en el art. 62.1.a.2º de la LISTA y en el art. 85.1.a.2º del RG-LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación e información pública define la estrategia de participación pública que debe acompañar todo instrumento de ordenación. Así, la población interesada tiene la oportunidad de expresar la apreciación que tienen sobre lo que se va a realizar en el medio urbano, discutiendo las transformaciones que tendrán lugar en él y de esta manera contribuir a la enunciación de los objetivos para mejorarlo o conservarlo.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

### 5.1 PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.

En virtud del art. 78 de la LISTA, una vez aprobado inicialmente el instrumento, el Ayuntamiento lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días. La difusión se hará mediante la publicación de anuncio del mismo en el tablón del Ayuntamiento, publicación en el BOP y demás publicaciones que marque la legislación.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el art. 75.2.b de la LISTA. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos.

El instrumento urbanístico contiene en su documentación un Resumen Ejecutivo, que explica de forma concisa y clara para cualquier tipo de entidad o persona que lo consulte, el objeto del mismo, sus determinaciones y ordenación detallada. El objetivo del Resumen ejecutivo es hacer asequible la información relevante del instrumento.

### 5.2 RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS.

El propósito final de participación pública es obtener una valoración global, resultado de la participación de los agentes implicados y los ciudadanos. Acabado el periodo de participación pública, se elaborará una nueva versión del documento que tendrá la consideración de propuesta final. Las sugerencias, consultas, alegaciones, peticiones o consideraciones que se efectúen al documento deberán incluirse en la versión final.

### 5.3 INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN.

El instrumento deberá valorar las exposiciones realizadas durante el proceso participativo y realizar un diagnóstico de las tendencias e intereses de la ciudadanía con respecto a la actuación planteada. De este análisis resultarán las modificaciones y ajustes que hubieran de ser necesarios para cumplir con los fines de la ordenación urbanística dispuestas en el art. 3 de la LISTA. Además de las modificaciones y ajustes, deberán incluirse en la versión final del instrumento de ordenación las valoraciones realizadas.

A 7 DE JULIO DE 2025

Fdo.: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA

**VI ANEXOS**

**VII CARTOGRAFÍA**

**VIII RESUMEN EJECUTIVO**

**JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009  
DEL 7 DE JULIO, QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS  
INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICIACION Y EL TRANSPORTE EN  
ANDALUCIA.**

**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.**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

**DOCUMENTACIÓN**

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR S-2 DE LAUJAR

**ACTUACIÓN**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

**ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES**

PLANEAMIENTO

**DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS**

| <b>DOTACIONES</b>                                                                                                   | <b>NÚMERO</b>                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Aforo (número de personas)                                                                                          | -                                |
| Número de asientos                                                                                                  | -                                |
| Superficie                                                                                                          | 35.718,00m2                      |
| Accesos                                                                                                             | -                                |
| Ascensores                                                                                                          | -                                |
| Rampas                                                                                                              | -                                |
| Alojamientos                                                                                                        | -                                |
| Núcleos de aseos                                                                                                    | -                                |
| Aseos aislados                                                                                                      | -                                |
| Núcleos de duchas                                                                                                   | -                                |
| Duchas aisladas                                                                                                     | -                                |
| Núcleos de vestuarios                                                                                               | -                                |
| Vestuarios aislados                                                                                                 | -                                |
| Probadores                                                                                                          | -                                |
| Plazas de aparcamientos                                                                                             | 201 plazas, 2 de ellas adaptadas |
| Plantas                                                                                                             | -                                |
| Puestos de personas con discapacidad<br>(sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial) |                                  |

**LOCALIZACIÓN**

AMBITO DEL SECTOR 2 DE LAUJAR DE ANDARAX

**TITULARIDAD**

CH INVERSORES SL Y CONSTRUCCIONES LAUJAR SL

**PERSONA/S PROMOTORA/S**

CH INVERSORES SL Y CONSTRUCCIONES LAUJAR SL

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \***

**CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO**

**Descripción de los materiales utilizados**

**Pavimentos de itinerarios accesibles**

Material: Baldosa hidráulica  
Color: Gris  
Resbaladividad: C3

**Pavimentos de rampas**

Material: ---  
Color: ---  
Resbaladividad: ---

**Pavimentos de escaleras**

Material: ---  
Color: ---  
Resbaladividad: ---

**Carriles reservados para el tránsito de bicicletas Material:**

Color:---

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                        |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                               |                        |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |     |
| NORMATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               |                        | O. TMA/851/2021                                                                                                                                    | DEC. 293/2009                                                                                                                                             | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA                                                                                                                                              |     |
| CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |                        |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |     |
| Ancho mínimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                        | ≥1,80 m                                                                                                                                            | ≥1,50 m                                                                                                                                                   |           | ≥ 1,80 m<br>Aceras 2,00m                                                                                                                                  |     |
| Pendiente longitudinal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |                        | ≤6,00 %                                                                                                                                            | ---                                                                                                                                                       |           | ≤6,00%                                                                                                                                                    |     |
| Pendiente transversal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                        | ≤2,00 %                                                                                                                                            | ≤2,00 %                                                                                                                                                   |           | ≤2,00%                                                                                                                                                    |     |
| Altura libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                        | ≥2,20 m                                                                                                                                            | ≥2,20 m                                                                                                                                                   |           | ≥2,20m                                                                                                                                                    |     |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |                        | ---                                                                                                                                                | ≤0,12 m                                                                                                                                                   |           | ≤0,12 m                                                                                                                                                   |     |
| Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales |                        | Ø ≤0,016 m                                                                                                                                         | Ø ≤0,2 m                                                                                                                                                  |           | Ø ≤0,016 m                                                                                                                                                |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> En calzadas               |                        | Ø ≤0,016 m                                                                                                                                         | ---                                                                                                                                                       |           | Ø ≤0,016 m                                                                                                                                                |     |
| Iluminación homogénea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                        | Cumplirá RD 1890/2008                                                                                                                              | ---                                                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                           |     |
| (1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista. |                                                               |                        |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |     |
| VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |                        |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |     |
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m                      |                        | ≤10,00 %                                                                                                                                           | ≤8,00 %                                                                                                                                                   |           | 8,00 %                                                                                                                                                    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> Longitud ≤3,00 m                     |                        | ≤8,00 %                                                                                                                                            | ≤ 8,00 %                                                                                                                                                  |           | 8,00 %                                                                                                                                                    |     |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |                        | ≤2,00 %                                                                                                                                            | ≤2,00 %                                                                                                                                                   |           | 2,00 %                                                                                                                                                    |     |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |                        | ≥1,80 m                                                                                                                                            | ≥1,80 m                                                                                                                                                   |           | 1,80 m                                                                                                                                                    |     |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                        | = 0,60-1,20 m                                                                                                                                      | = 1,20 m                                                                                                                                                  |           | 1,20 m                                                                                                                                                    |     |
| Rebaje con la calzada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                        | 0,00 – 0,40 cm                                                                                                                                     | 0,00 cm                                                                                                                                                   |           | 0,00 cm                                                                                                                                                   |     |
| VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |                        |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |     |
| Pendiente longitudinal en tramos <3,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                        | = Itinerario peatonal                                                                                                                              | ≤8,00 %                                                                                                                                                   |           | ---                                                                                                                                                       |     |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥3,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |                        | ---                                                                                                                                                | ≤6,00 %                                                                                                                                                   |           | ---                                                                                                                                                       |     |
| Pendiente transversal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                        | = Itinerario peatonal                                                                                                                              | ≤2,00 %                                                                                                                                                   |           | ---                                                                                                                                                       |     |
| PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |                        |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |     |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                        | ≥Vado de peatones                                                                                                                                  | ≥Vado de peatones                                                                                                                                         |           | 1,80 m                                                                                                                                                    |     |
| Señalización en la acera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Franja señalizadora pavimento táctil direccional              | Anchura                | = 0,80-1,20 m                                                                                                                                      | 1,20 m                                                                                                                                                    |           | 1,20 m                                                                                                                                                    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               | Longitud               | = Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado. | = Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m. |           | = Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m. |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Franja señalizadora pavimento táctil botones                  | Anchura                | = 0,80-1,20 m                                                                                                                                      | ---                                                                                                                                                       |           | 1,20 m                                                                                                                                                    |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               | Longitud               | = Espacio de intersección                                                                                                                          | ---                                                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                           |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46) |                        |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Anchura                                                       |                        |                                                                                                                                                    | ≥Paso peatones                                                                                                                                            | ≥1,80 m   |                                                                                                                                                           | --- |
| Fondo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                        | ≥1,80 m                                                                                                                                            | ≥1,20 m                                                                                                                                                   |           | ---                                                                                                                                                       |     |
| Espacio libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                               |                        | ---                                                                                                                                                | ---                                                                                                                                                       |           | ---                                                                                                                                                       |     |
| Señalización                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nivel calzada                                                 | Fondo dos franjas pav. | = 0,60-1,20 m                                                                                                                                      | ---                                                                                                                                                       |           | ---                                                                                                                                                       |     |

|                                                                                      |                                                  |                                |                                    |                                    |  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|-----|
| en la acera                                                                          | (0-4 cm)                                         | Botones                        |                                    |                                    |  |     |
|                                                                                      |                                                  | Anchura pavimento direccional  | = 0,80-1,20 m                      | ---                                |  | --- |
|                                                                                      | Nivel acerado                                    | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60-1,20 m                      | ---                                |  | --- |
|                                                                                      |                                                  | Anchura pavimento direccional  | = 0,80-1,20 m                      | ---                                |  | --- |
| PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)                 |                                                  |                                |                                    |                                    |  |     |
| En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores          |                                                  |                                |                                    |                                    |  |     |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales                                         |                                                  |                                | ≥1,80 m                            | ≥1,60 m                            |  |     |
| Altura libre                                                                         |                                                  |                                | ≥2,20 m                            | ≥2,20 m                            |  |     |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |                                                  |                                | ≤6,00 %                            | ≤8,00 %                            |  |     |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal                                        |                                                  |                                | ≤2,00 %                            | ≤2,00 %                            |  |     |
| Iluminación permanente y uniforme                                                    |                                                  |                                | Cumplirá RD 1890/2008              | ---                                |  |     |
| Franja señalizadorapav. táctil direccional                                           |                                                  | Anchura                        | ---                                | = Itin. peatonal                   |  |     |
|                                                                                      |                                                  | Longitud                       | ---                                | = 0,60 m                           |  |     |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final                             |                                                  | Altura                         | ≥0,90 m<br>≥1,10 m (1)             | ≥0,90 m<br>≥1,10 m (1)             |  |     |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m |                                                  |                                |                                    |                                    |  |     |
| Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                     |                                                  | Altura                         | 0,70 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m | 0,65 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m |  |     |
| Diámetro del pasamanos                                                               |                                                  |                                | De 0,03 m a 0,045 m                | De 0,045 m a 0,05 m                |  |     |
| Separación entre pasamanos y paramentos                                              |                                                  |                                | ≥0,04 m                            | ≥0,04 m                            |  |     |
| Prolongación de pasamanos al final de cada tramo                                     |                                                  |                                | = 0,30 m                           | ---                                |  |     |
| PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021art. 5)                         |                                                  |                                |                                    |                                    |  |     |
| En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.      |                                                  |                                |                                    |                                    |  |     |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales                                         |                                                  |                                | ≥1,80 m                            | ≥1,60 m                            |  |     |
| Altura libre en pasos subterráneos                                                   |                                                  |                                | ≥2,20 m                            | ≥2,20 m                            |  |     |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |                                                  |                                | ≤6,00 %                            | ≤8,00 %                            |  |     |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal                                        |                                                  |                                | ≤2,00 %                            | ≤2,00 %                            |  |     |
| Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos                              |                                                  |                                | Cumplirá RD 1890/2008              | ≥200 lux                           |  |     |
| Franja señalizadorapav. táctil direccional                                           |                                                  | Anchura                        | ---                                | = Itin. peatonal                   |  |     |
|                                                                                      |                                                  | Longitud                       | ---                                | = 0,60 m                           |  |     |
| ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021arts. 15, 30 y 46)                       |                                                  |                                |                                    |                                    |  |     |
| Directriz                                                                            | <input type="checkbox"/> Trazado recto           |                                |                                    |                                    |  |     |
|                                                                                      | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio |                                | ---                                | R ≥50 m                            |  |     |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio                              |                                                  |                                | 3 ≤ N ≤ 12                         | N ≤ 10                             |  |     |
| Peldaños                                                                             | Huella                                           |                                | ≥0,28 m                            | ≥0,30 m                            |  |     |
|                                                                                      | Contrahuella (con tabica y sin bocel)            |                                | 0,13 m≥ x ≤ 0,175 m                | ≤0,16 m                            |  |     |
|                                                                                      | Relación huella / contrahuella                   |                                | 0,54 ≤2C+H ≤0,70                   | ---                                |  |     |
|                                                                                      | Ángulo huella / contrahuella                     |                                | 75° ≤α≤ 90°                        | ---                                |  |     |
|                                                                                      | Anchura banda señalización a 3 cm. del borde     |                                | = 0,05 m                           | ---                                |  |     |
| Ancho libre                                                                          |                                                  |                                | ≥1,20 m                            | ≥1,20 m                            |  |     |
| Ancho mesetas                                                                        |                                                  |                                | ≥Ancho escalera                    | ≥Ancho escalera                    |  |     |
| Fondo mesetas                                                                        |                                                  |                                | ≥1,20 m                            | ≥1,20 m                            |  |     |
| Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera              |                                                  |                                | ≥1,20 m                            | ≥1,50 m                            |  |     |

|                                                                                                                                                     |                                                             |                                     |                                                                    |                        |  |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|--|----------------|
| Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas                                                                         |                                                             |                                     | ---                                                                | ≥1,20 m                |  |                |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional                                                                                                    | Anchura                                                     |                                     | = Anchura escalera                                                 | = Anchura escalera     |  |                |
|                                                                                                                                                     | Longitud                                                    |                                     | = 0,80-1,20 m                                                      | = 0,60 m               |  |                |
| Barandillas inescalables<br>Coincidirán con inicio y final                                                                                          | Altura                                                      |                                     | ≥0,90 m<br>≥1,10 m (1)                                             | ≥0,90 m<br>≥1,10 m (1) |  |                |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m                                                                  |                                                             |                                     |                                                                    |                        |  |                |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                                                                        | Altura                                                      |                                     | 0,70 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m                                 | De 0,90 a 1,10 m       |  |                |
| Diámetro del pasamanos                                                                                                                              |                                                             |                                     | De 0,03 m a 0,045 m                                                | De 0,045 m a 0,05 m    |  |                |
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques                                                                                               |                                                             |                                     | ≥0,30 m                                                            | ---                    |  |                |
| En escaleras de ancho ≥4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.                                                                |                                                             |                                     |                                                                    |                        |  |                |
| ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)                                            |                                                             |                                     |                                                                    |                        |  |                |
| Ascensores                                                                                                                                          | Espacio colindante libre de obstáculos                      |                                     | Ø ≥1,50 m                                                          | ---                    |  |                |
|                                                                                                                                                     | Franja pavimento táctil indicador direccional               |                                     | = Anchura puerta                                                   | ---                    |  |                |
|                                                                                                                                                     |                                                             |                                     | = 0,80-1,20 m                                                      | ---                    |  |                |
|                                                                                                                                                     | Altura de la botonera exterior                              |                                     | De 0,70 m a 1,20 m                                                 | ≤1,20 m                |  |                |
|                                                                                                                                                     | Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior |                                     | ---                                                                | ---                    |  |                |
|                                                                                                                                                     | Precisión de nivelación                                     |                                     | ≥0,02 m                                                            | ≥0,02 m                |  |                |
|                                                                                                                                                     | Puerta. Dimensión del hueco de paso libre                   |                                     | ≥0,90 m                                                            | ≥ 0,80 m               |  |                |
|                                                                                                                                                     | Dimensiones mínimas interiores de la cabina                 | <input type="checkbox"/> Una puerta | 1,10 x 1,40 m                                                      | 1x1,25 m               |  |                |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas                                                                                                    |                                                             | 1,10 x 1,40 m                       | 1x 1,25 m                                                          |                        |  |                |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo                                                                                                      |                                                             | 1,60 x 1,40 m                       | 1x1,25 m                                                           |                        |  |                |
| Tapices rodantes                                                                                                                                    | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | ---                                                                | ---                    |  |                |
|                                                                                                                                                     |                                                             | Longitud                            | ---                                                                | ---                    |  |                |
| Escaleras mecánicas                                                                                                                                 | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | ---                                                                | ---                    |  |                |
|                                                                                                                                                     |                                                             | Longitud                            | Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste | ---                    |  |                |
| RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)                                                                                        |                                                             |                                     |                                                                    |                        |  |                |
| Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular. |                                                             |                                     |                                                                    |                        |  |                |
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva                                                                                                      |                                                             |                                     | ---                                                                | R ≥50 m                |  | 1,80 m         |
| Anchura libre                                                                                                                                       |                                                             |                                     | ≥1,80 m                                                            | ≥1,50 m                |  |                |
| Longitud de tramos sin descansillos (1)                                                                                                             |                                                             |                                     | ≤9,00 m                                                            | ≤9,00 m                |  |                |
| Pendiente longitudinal (1)                                                                                                                          | Tramos de longitud ≤3,00 m                                  |                                     | ≤10,00 %                                                           | ≤10,00 %               |  | ---            |
|                                                                                                                                                     | Tramos de longitud >3,00 m y ≤6,00 m                        |                                     | ≤8,00 %                                                            | ≤8,00 %                |  | ≤8,00 %        |
|                                                                                                                                                     | Tramos de longitud >6,00 m hasta 9,00 m                     |                                     | ≤8,00 %                                                            | ≤6,00 %                |  | ---            |
| (1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal                                                     |                                                             |                                     |                                                                    |                        |  |                |
| Pendiente transversal                                                                                                                               |                                                             |                                     | ≤2,00 %                                                            | ≤2,00 %                |  | 2,00 %         |
| Ancho de mesetas                                                                                                                                    |                                                             |                                     | Ancho de rampa                                                     | Ancho de rampa         |  | Ancho de rampa |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección |                                     | ≥1,50 m                                                            | ≥1,50 m                |  | 1,50 m         |
|                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección            |                                     | ≥1,80 m                                                            | ≥1,50 m                |  |                |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional.                                                                                                   | Anchura                                                     | = Anchura rampa                     | = Anchura meseta                                                   |                        |  | Anchura meseta |
|                                                                                                                                                     | Longitud                                                    | = 0,80-1,20 m                       | = 0,60 m                                                           |                        |  | 0,80 m         |
| Barandillas inescalables.                                                                                                                           | Altura (1)                                                  | ≥0,90 m                             | ≥0,90 m                                                            |                        |  | 0,90 m         |

|                                                                                      |        |                                    |                     |  |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------|---------------------|--|--------|
| Coincidirán con inicio y final.                                                      |        | ≥1,10 m                            | ≥1,10 m             |  |        |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m |        |                                    |                     |  |        |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno          | Altura | 0,70 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m | De 0,90 m a 1,10 m  |  | 0,90 m |
| Diámetro del pasamanos                                                               |        | De 0,03 m a 0,045 m                | De 0,045 m a 0,05 m |  | 0,05 m |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo                                              |        | ≥0,30 m                            | ≥0,30 m             |  | 0,30 m |
| En rampas de ancho ≥4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.    |        |                                    |                     |  |        |

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### OBRAS E INSTALACIONES

| NORMATIVA                                                                                       |                                                                                                                                   | O. TMA/851/2021                                      | DEC. 293/2009 | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------|-----------|--------------|
| OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46) |                                                                                                                                   |                                                      |               |           |              |
| Vallas                                                                                          | Separación a la zona a señalizar                                                                                                  | ---                                                  | ≥0,50 m       |           |              |
|                                                                                                 | Altura                                                                                                                            | ≥ 0,90 m                                             | ≥0,90 m       |           |              |
| Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores                                   | Altura del pasamano continuo                                                                                                      | ≥0,90 m                                              | ---           |           |              |
|                                                                                                 | Anchura libre de obstáculos                                                                                                       | ≥1,80 m                                              | ≥0,90 m       |           |              |
|                                                                                                 | Altura libre de obstáculos                                                                                                        | ≥2,20 m                                              | ≥2,20 m       |           |              |
| Señalización                                                                                    | <input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho. | = 0,40 m                                             | ---           |           |              |
|                                                                                                 | Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.                                                            | ≤50m                                                 | ---           |           |              |
|                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Contenedores de obras                                                                                    | Anchura franja pintura reflectante contorno superior | ---           | ≥0,10 m   |              |

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

| NORMATIVA                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | O. TMA/851/2021         | DEC. 293/2009        | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------|--------------|
| RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |                      |           |              |
| Dotación de aparcamientos accesibles                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 de cada 40 o fracción | 1 cada 40 o fracción |           | 2 plazas     |
| Dimensiones                                                                               | Batería o diagonal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ≥5,00 x 2,20 m + ZT (1) | ---                  |           | CUMPLE       |
|                                                                                           | Línea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ≥5,00 x 2,20 m + ZT (1) | ---                  |           |              |
|                                                                                           | (1) ZT: Zona de transferencia<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de |                         |                      |           |              |

1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO                                                                                     |                                    |               |                                                                                             |                    |           |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|--------------|
| PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS                                                                             |                                    |               |                                                                                             |                    |           |              |
| NORMATIVA                                                                                                                 |                                    |               | O. TMA/851/2021                                                                             | DEC. 293/2009      | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
| REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)                                               |                                    |               |                                                                                             |                    |           |              |
| Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además: |                                    |               |                                                                                             |                    |           |              |
| Compactación de tierras                                                                                                   |                                    |               | ---                                                                                         | 90 % Proctormodif. |           |              |
| Altura libre de obstáculos                                                                                                |                                    |               | ≥2,20 m                                                                                     | ≥2,20 m            |           |              |
| Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.                                                     |                                    |               | De 0,90 a 1,20 m.<br>Espacio inferior de 70x80x50 cm                                        | De 0,90 a 1,20 m   |           |              |
| Zonas de descanso                                                                                                         | Distancia entre zonas              |               | ≤50,00 m                                                                                    | ≤50,00 m           |           |              |
|                                                                                                                           | Dotación                           | Banco         | Obligatorio                                                                                 | Obligatorio        |           |              |
|                                                                                                                           |                                    | Espacio libre | 1,50 m x 1,00 m                                                                             | 0,90 m x 1,20 m    |           |              |
| Rejillas                                                                                                                  | Resalte máximo                     |               | Enrasadas                                                                                   | Enrasadas          |           |              |
|                                                                                                                           | Orificios en áreas de uso peatonal |               | Ø ≥0,016 m                                                                                  | Ø ≤0,2 m           |           |              |
|                                                                                                                           | Orificios en calzadas              |               | Ídem que anterior si están situadas a ≤0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones | ---                |           |              |
|                                                                                                                           | Distancia a paso de peatones       |               | ---                                                                                         | ---                |           |              |
| SECTORES DE JUEGOS(Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)                                                                       |                                    |               |                                                                                             |                    |           |              |
| Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:            |                                    |               |                                                                                             |                    |           |              |
| Mesas de estancias                                                                                                        | Anchura del plano de trabajo       |               | ≥0,80 m                                                                                     | ---                |           |              |
|                                                                                                                           | Altura                             |               | ≤0,85 m                                                                                     | ---                |           |              |
|                                                                                                                           | Espacio libre inferior             | Alto          | ≥0,70 m                                                                                     | ---                |           |              |
|                                                                                                                           |                                    | Ancho         | ≥0,80 m                                                                                     | ---                |           |              |
|                                                                                                                           |                                    | Fondo         | ≥0,50 m                                                                                     | ---                |           |              |
| Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)                                                             |                                    |               | Ø ≥1,50 m                                                                                   | ---                |           |              |

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO                                       |                                               |                 |               |                |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
| PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL                                     |                                               |                 |               |                |              |
| NORMATIVA                                                                   |                                               | O. TMA/851/2021 | DEC. 293/2009 | ORDENANZA      | DOC. TÉCNICA |
| PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 9)    |                                               |                 |               |                |              |
| Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa                           |                                               |                 |               |                |              |
| Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla | Superficie horizontal al final del itinerario |                 | ≥1,80 x 3,40m | ≥1,50 x 2,30 m |              |
|                                                                             | Anchura libre de itinerario                   |                 | ≥1,80 m       | ≥1,50 m        |              |
|                                                                             | Pendiente                                     | Longitudinal    | ≤6,00 %       | ≤6,00 %        |              |
|                                                                             |                                               | Transversal     | ≤2,00 %       | ≤1,00 %        |              |

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO |  |                 |               |           |              |
|---------------------------------------|--|-----------------|---------------|-----------|--------------|
| MOBILIARIO URBANO                     |  |                 |               |           |              |
| NORMATIVA                             |  | O. TMA/851/2021 | DEC. 293/2009 | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |

| MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47) |                                                                   |                                      |                         |                      |                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|--|--|
| Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)                                   |                                                                   |                                      | ≥2,20 m                 | ≥2,20 m              | ≥2,20 m         |  |  |
| Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano                              |                                                                   |                                      | ---                     | ---                  | ≥0,40 m         |  |  |
| Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)                                          |                                                                   |                                      | ---                     | ≥1,60 m              |                 |  |  |
| Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada                                                   |                                                                   |                                      | ≥0,40 m                 | ---                  |                 |  |  |
| Kioscos y puestos comerciales                                                                               | Altura de tramo del mostrador adaptado                            |                                      | ≤0,85 m                 | De 0,70 m a 0,80 m   |                 |  |  |
|                                                                                                             | longitud de tramo de mostrador adaptado                           |                                      | ≥0,80 m                 | ≥0,80 m              |                 |  |  |
|                                                                                                             | Altura de elementos salientes (toldos...)                         |                                      | ≥2,20 m                 | ≥2,20 m              |                 |  |  |
|                                                                                                             | Altura información básica                                         |                                      | ---                     | De 1,45 m a 1,75 m   |                 |  |  |
| Semáforos                                                                                                   | Pulsador                                                          | Altura                               | De 0,80 m a 1,20 m      | De 0,90 m a 1,20 m   |                 |  |  |
|                                                                                                             |                                                                   | Distancia al límite de paso peatones | ≤1,50 m                 | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             |                                                                   | Diámetro pulsador                    | ---                     | ---                  |                 |  |  |
| Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos , teléfonos públicos y otros elementos.           | Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal                   |                                      | ---                     | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Altura dispositivos manipulables                                  |                                      | De 0,80 m a 1,20 m      | ≤1,20 m              |                 |  |  |
|                                                                                                             | Altura pantalla                                                   |                                      | De 0,80 m a 1,20 m      | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Inclinación pantalla                                              |                                      | Entre 15 y 30º          | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.   |                                      | ---                     | ≤0,80 m              |                 |  |  |
| Papeleras y buzones                                                                                         | Altura boca papeleras                                             |                                      | De 0,70 a0,90 m         | De 0,70 a1,20 m      | De 0,70 a0,90 m |  |  |
|                                                                                                             | Altura boca buzón                                                 |                                      | ---                     | De 0,70 a1,20 m      |                 |  |  |
| Fuentes bebederas                                                                                           | Altura caño o grifo                                               |                                      | De 0,80 a0,90 m         | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Área utilización libre obstáculos                                 |                                      | Ø ≥1,50 m               | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Anchura franja pavimento circundante                              |                                      | ---                     | ≥0,50 m              |                 |  |  |
| Cabinas de aseo público accesibles                                                                          | Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan) |                                      | 1 de cada 10 o fracción | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Espacio libre no barrido por las puertas                          |                                      | Ø ≥1,50 m               | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Anchura libre de hueco de paso                                    |                                      | ≥0,80 m                 | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Altura interior de cabina                                         |                                      | ≥2,20 m                 | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Altura de lavabo (sin pedestal)                                   |                                      | ≤0,85 m                 | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Inodoro                                                           | Espacio lateral libre al inodoro     |                         | ≥0,80 m              | ---             |  |  |
|                                                                                                             |                                                                   | Altura del inodoro                   |                         | De 0,45 a0,50 m      | ---             |  |  |
|                                                                                                             |                                                                   | Barras de apoyo                      | Altura                  | De 0,70 a0,75 m      | ---             |  |  |
|                                                                                                             |                                                                   |                                      | Longitud                | ≥0,70 m              | ---             |  |  |
|                                                                                                             | Altura de mecanismos                                              |                                      | ≤0,95 m                 | ---                  |                 |  |  |
|  Ducha                   | Altura del asiento (40-45 x 40 cm)                                |                                      | De 0,45 m a 0,50 m      | ---                  |                 |  |  |
|                                                                                                             | Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)                   |                                      | ≥0,80 m                 | ---                  |                 |  |  |
| Bancos accesibles                                                                                           | Dotación mínima                                                   |                                      | 1 de cada 5 o fracción  | 1 cada 10 o fracción | 6 / 6           |  |  |
|                                                                                                             | Altura asiento                                                    |                                      | De 0,40 m a 0,45 m      | De 0,43 m a 0,46 m   | 0,43 m          |  |  |
|                                                                                                             | Profundidad asiento                                               |                                      | De 0,40 m a 0,45 m      | De 0,40 m a 0,45 m   | 0,45 m          |  |  |
|                                                                                                             | Altura respaldo                                                   |                                      | ≥0,45 m                 | De 0,40 m a 0,50 m   | CUMPLE          |  |  |
|                                                                                                             | Altura reposabrazos respecto del asiento                          |                                      | ---                     | De 0,18 m a 0,20 m   | CUMPLE          |  |  |
|                                                                                                             | Ángulo inclinación asiento-respaldo                               |                                      | ---                     | ≤105º                | CUMPLE          |  |  |
|                                                                                                             | Dimensión soporte región lumbar                                   |                                      | ---                     | ≥15 cm               |                 |  |  |

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                    |                    |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Bolardos (1)                                                                                            | Espacio libre al lado del banco                                                                                                                                                                                                                            | ≥Ø1,50 m a un lado               | ≥0,80 x 1,20 m     | ≥Ø1,50 m a un lado |  |
|                                                                                                         | Espacio libre en el frontal del banco                                                                                                                                                                                                                      | ≥0,60 m                          | ---                | ≥0,60 m            |  |
|                                                                                                         | Separación entre bolardos                                                                                                                                                                                                                                  | ---                              | ≥1,20 m            |                    |  |
|                                                                                                         | Diámetro                                                                                                                                                                                                                                                   | ≥0,10 m                          | ---                |                    |  |
|                                                                                                         | Altura                                                                                                                                                                                                                                                     | De 0,75 m a 1,00 m               | ≥0,70 m            |                    |  |
| (1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste. |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                    |                    |  |
| Paradas de autobuses (2)                                                                                | Altura información básica                                                                                                                                                                                                                                  | ---                              | De 1,45 m a 1,75 m |                    |  |
|                                                                                                         | Altura libre bajo la marquesina                                                                                                                                                                                                                            | ---                              | ≥2,20 m            |                    |  |
|                                                                                                         | (2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. |                                  |                    |                    |  |
| Contenedores de residuos                                                                                | Enterrados                                                                                                                                                                                                                                                 | Altura de boca                   | De 0,70 a 0,90 m   | ---                |  |
|                                                                                                         | No enterrados                                                                                                                                                                                                                                              | Altura parte inferior boca       | 0,70 – 1,20 m      | ---                |  |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            | Altura de elementos manipulables | 0,80 – 1,20 m      | ---                |  |

| OBSERVACIONES |
|---------------|
|               |

| DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.                                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas. |
| <input type="checkbox"/> En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.                          |
| No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



— LÍMITE DEL SECTOR-2

CARTOGRAFIA DE INFORMACION  
PLANO DE SITUACION SEGUN PGOU LAUJAR



MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION - SECTOR-2-LAUJAR

SITUACION: LAUJAR DE ANDARAX

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LAUJAR SL Y CH INVERSORES SL

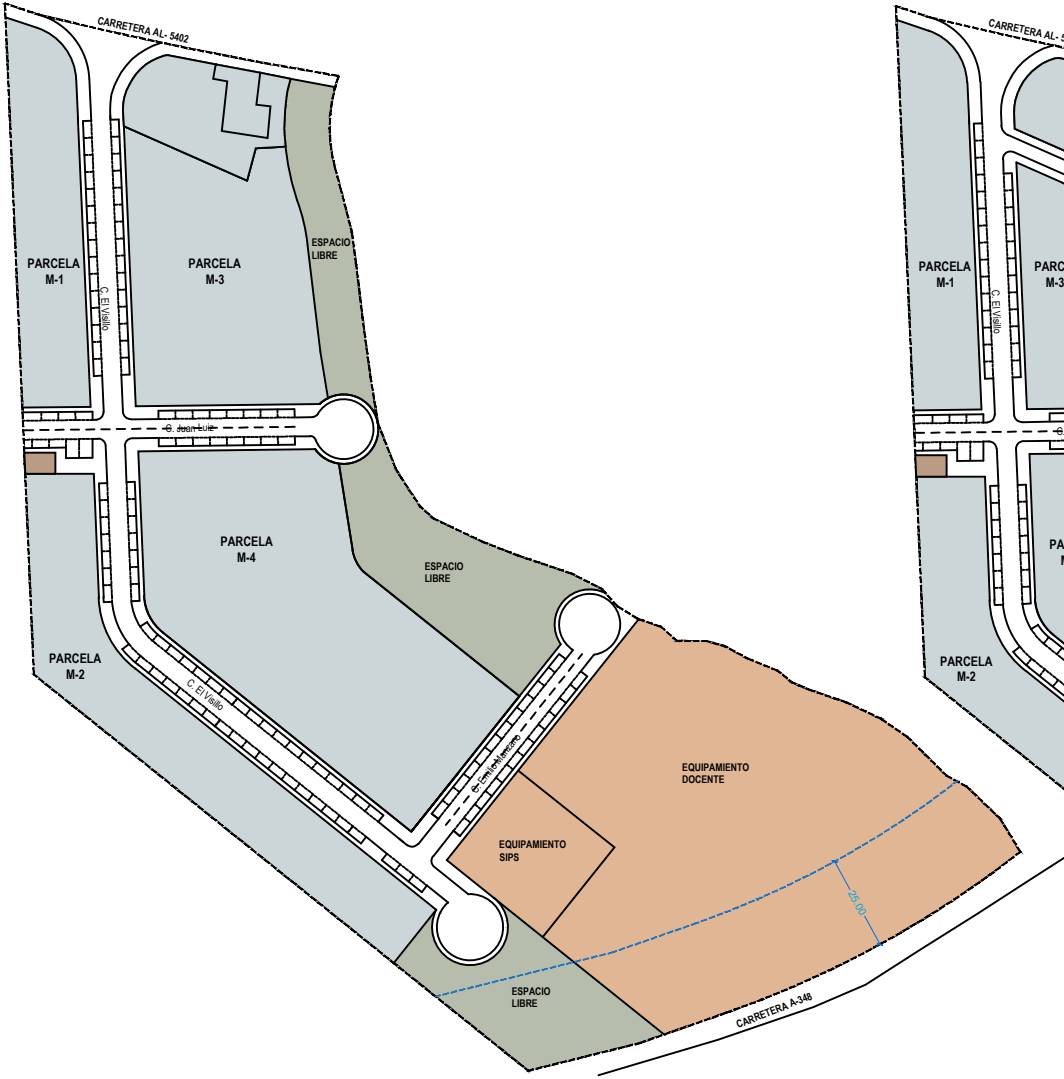
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO. TLF: 950 483602

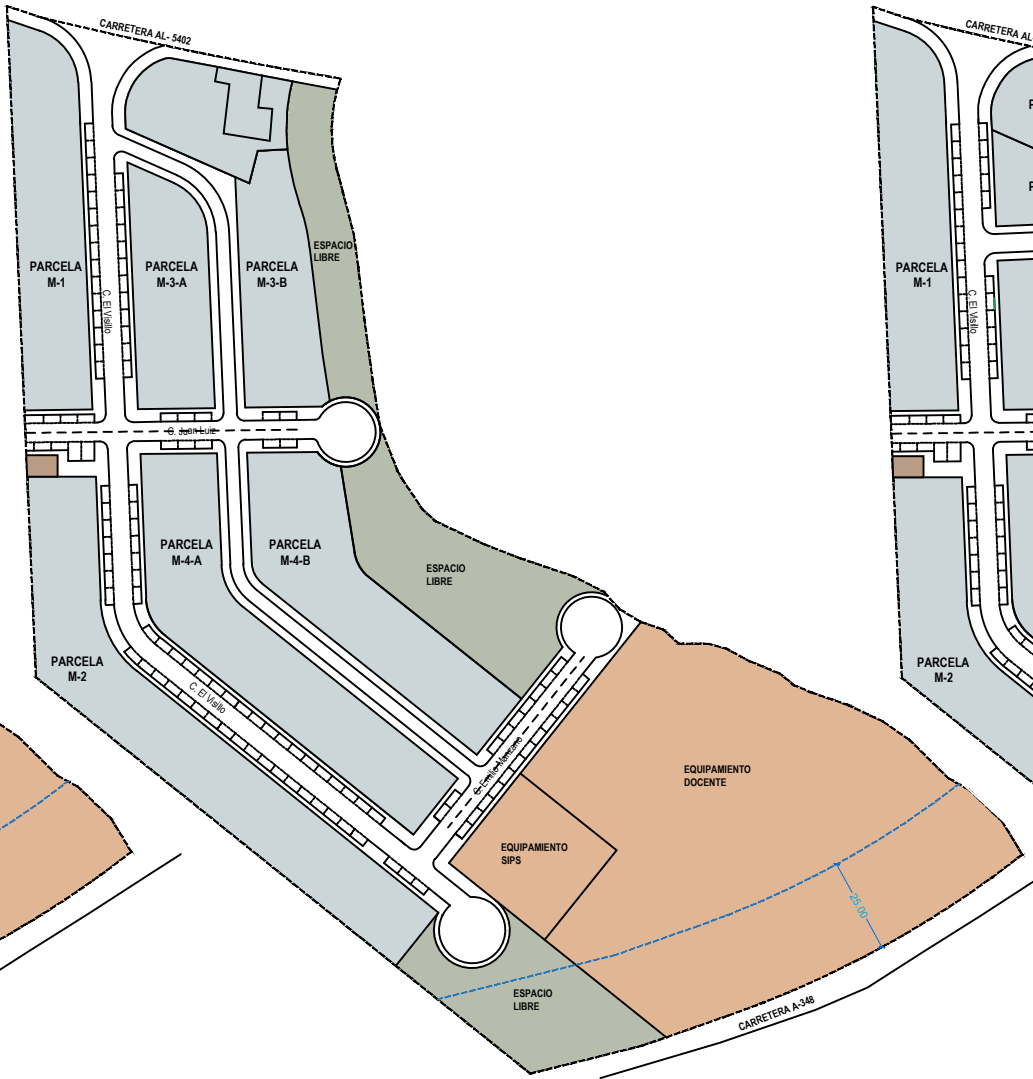
estudio@arq36.com / www.arq36.es

2025

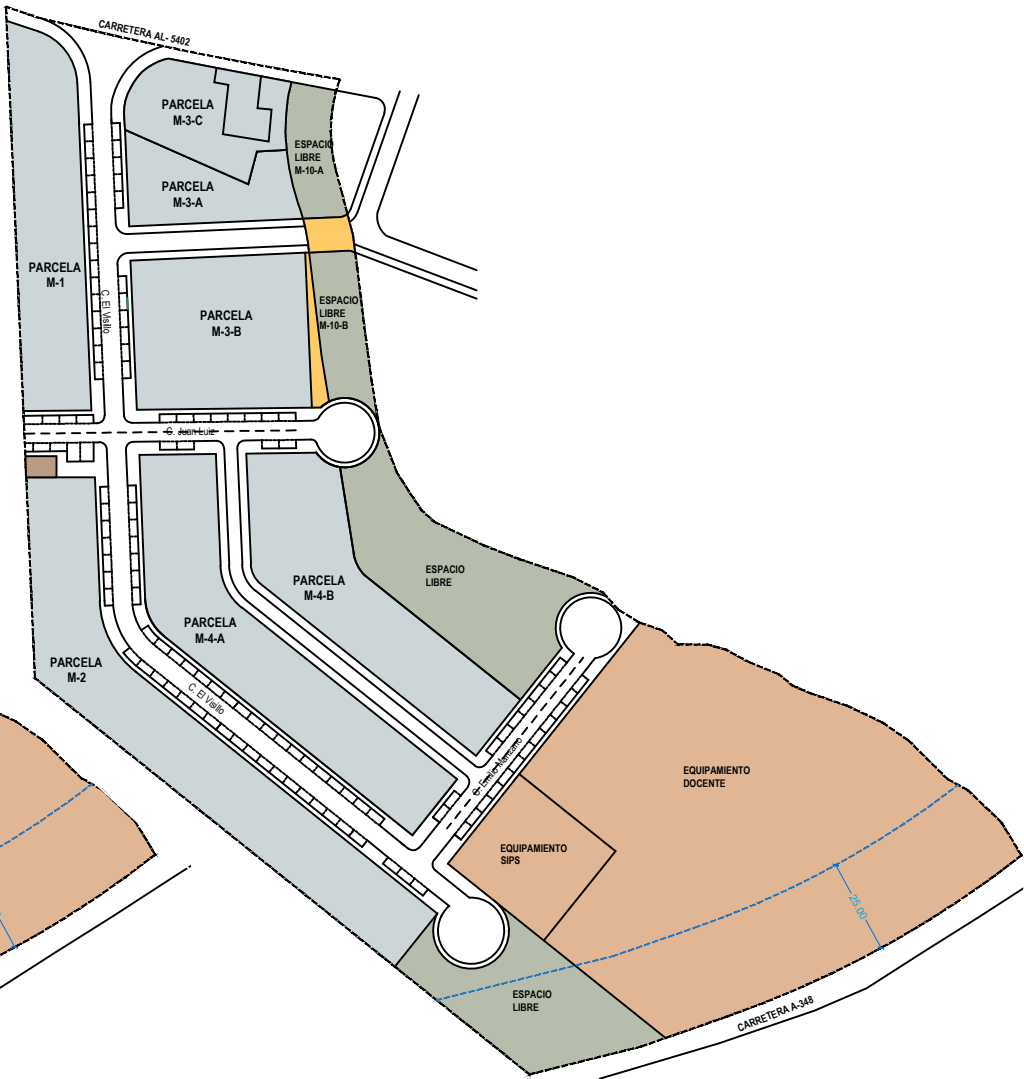
OPCION 1



OPCION 2



OPCION 3-ORDENACION SELECCIONADA



MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION - SECTOR-2-LAUJAR

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LAUJAR SL Y CH INVERSORES SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA  
AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO. TLF: 950 483602

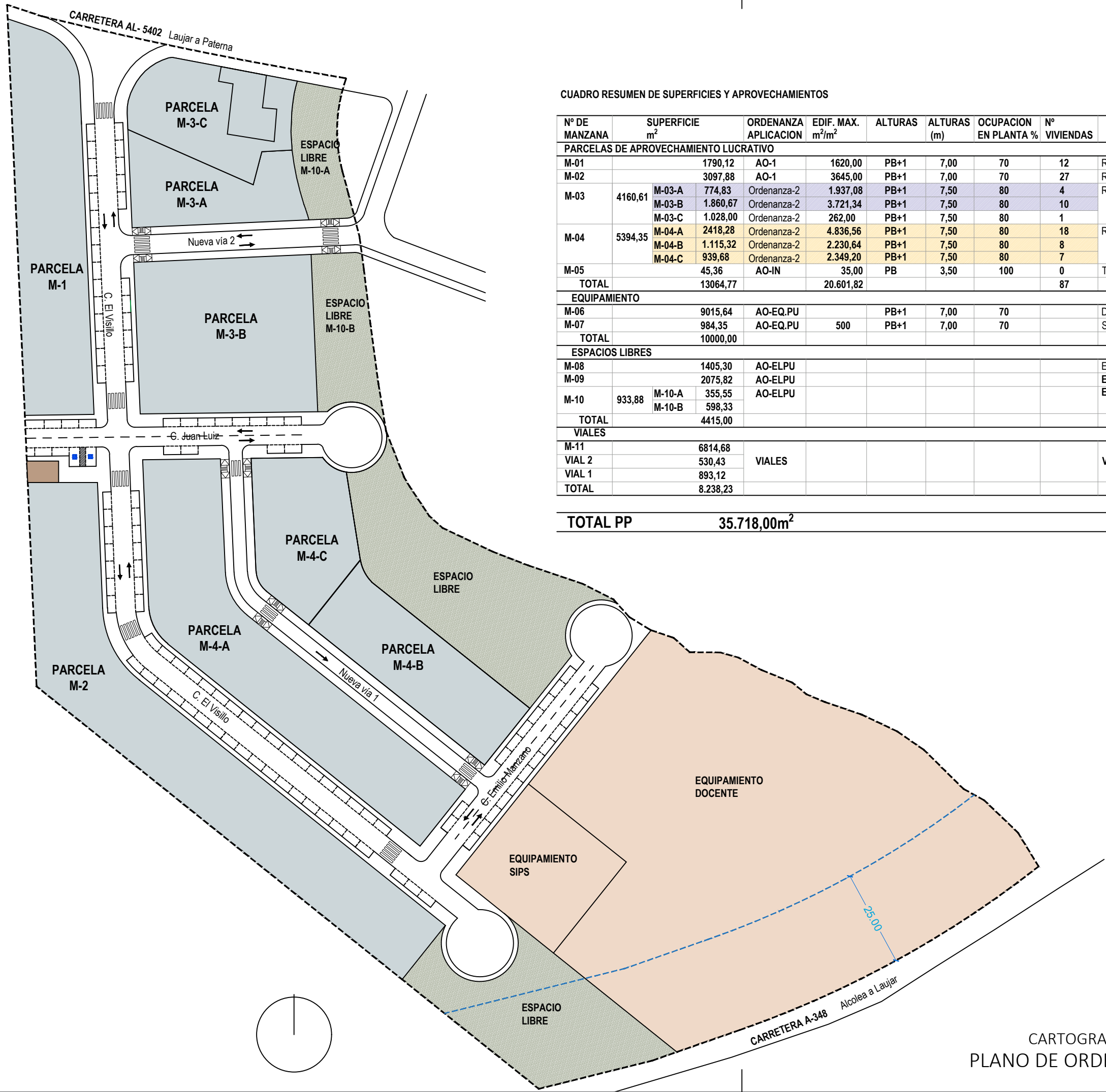
SITUACION: LAUJAR DE ANDARAX

estudio@arq36.com / www.arq36.es

2025

C01

E: 1/200



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

| Nº DE MANZANA                         | SUPERFICIE m² |             |          | ORDENANZA APLICACION | EDIF. MAX. m²/m² | ALTURAS   | ALTURAS (m) | OCUPACION EN PLANTA % | Nº VIVIENDAS | USO         |
|---------------------------------------|---------------|-------------|----------|----------------------|------------------|-----------|-------------|-----------------------|--------------|-------------|
| PARCELAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO |               |             |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| M-01                                  | 1790,12       |             |          | AO-1                 | 1620,00          | PB+1      | 7,00        | 70                    | 12           | Residencial |
| M-02                                  | 3097,88       |             |          | AO-1                 | 3645,00          | PB+1      | 7,00        | 70                    | 27           | Residencial |
| M-03                                  | 4160,61       | M-03-A      | 774,83   | Ordenanza-2          | 1.937,08         | PB+1      | 7,50        | 80                    | 4            | Residencial |
|                                       |               | M-03-B      | 1.860,67 | Ordenanza-2          | 3.721,34         | PB+1      | 7,50        | 80                    | 10           |             |
|                                       |               | M-03-C      | 1.028,00 | Ordenanza-2          | 262,00           | PB+1      | 7,50        | 80                    | 1            |             |
| M-04                                  | 5394,35       | M-04-A      | 2418,28  | Ordenanza-2          | 4.836,56         | PB+1      | 7,50        | 80                    | 18           | Residencial |
|                                       |               | M-04-B      | 1.115,32 | Ordenanza-2          | 2.230,64         | PB+1      | 7,50        | 80                    | 8            |             |
|                                       |               | M-04-C      | 939,68   | Ordenanza-2          | 2.349,20         | PB+1      | 7,50        | 80                    | 7            |             |
| M-05                                  | 45,36         |             |          | AO-IN                | 35,00            | PB        | 3,50        | 100                   | 0            | Transfor.   |
| TOTAL                                 |               | 13064,77    |          |                      |                  | 20.601,82 |             |                       | 87           |             |
| EQUIPAMIENTO                          |               |             |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| M-06                                  | 9015,64       |             |          | AO-EQ.PU             |                  | PB+1      | 7,00        | 70                    |              | Docente     |
| M-07                                  | 984,35        |             |          | AO-EQ.PU             | 500              | PB+1      | 7,00        | 70                    |              | S.I.P.S.    |
| TOTAL                                 |               | 10000,00    |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| ESPACIOS LIBRES                       |               |             |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| M-08                                  | 1405,30       |             |          | AO-ELPU              |                  |           |             |                       |              | Esp. libres |
| M-09                                  | 2075,82       |             |          | AO-ELPU              |                  |           |             |                       |              | Esp. libres |
| M-10                                  | 933,88        | M-10-A      | 355,55   | AO-ELPU              |                  |           |             |                       |              | Esp. libres |
|                                       |               | M-10-B      | 598,33   |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| TOTAL                                 |               | 4415,00     |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| VIALES                                |               |             |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| M-11                                  | 6814,68       |             |          | VIALES               |                  |           |             |                       |              | Viales      |
| VIAL 2                                | 530,43        |             |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| VIAL 1                                | 893,12        |             |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| TOTAL                                 |               | 8.238,23    |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |
| TOTAL PP                              |               | 35.718,00m² |          |                      |                  |           |             |                       |              |             |



MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION - SECTOR-2-LAUJAR

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LAUJAR SL Y CH INVERSORES SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA  
AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO. TLF: 950 483602

SITUACION: LAUJAR DE ANDARAX

estudio@arq36.com / www.arq36.es

2025



CARTOGRAFIA DE ORDENACION  
RED VIARIA, TRAZADO Y RASANTES



## MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION - SECTOR-2-LAUJAR

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LAUJAR SL Y CH INVERSOIRES SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA  
AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO. TLF: 950 483602

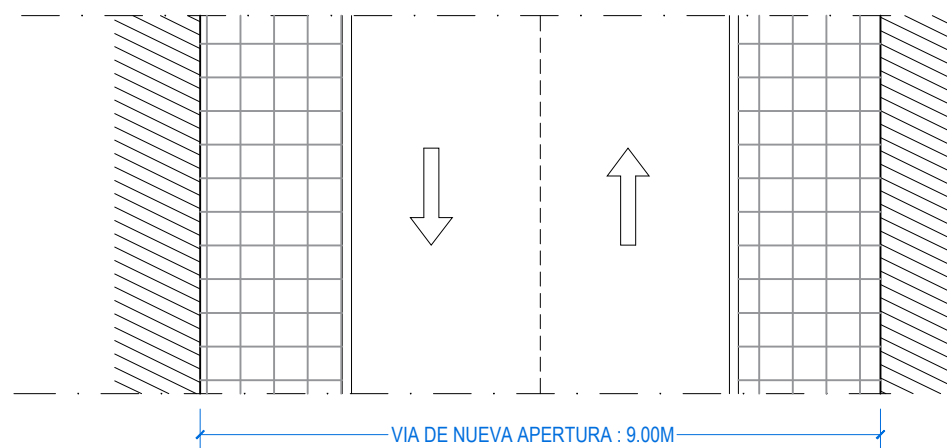
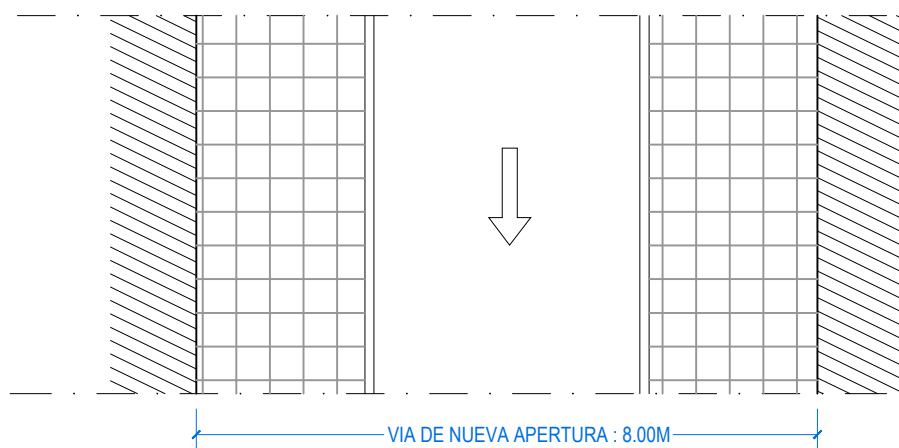
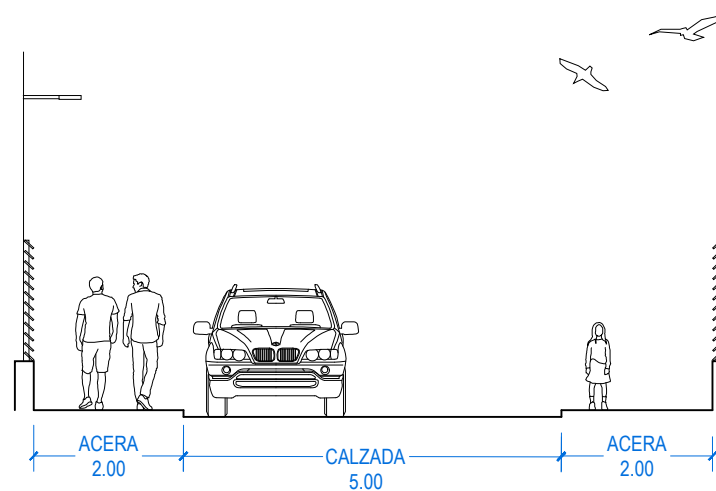
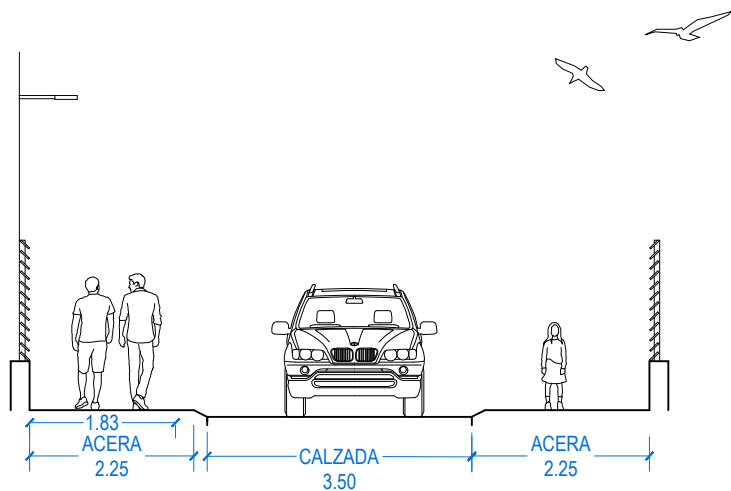
SITUACION: LAUJAR DE ANDARAX

estudio@arq36.com / www.arq36.es

2025

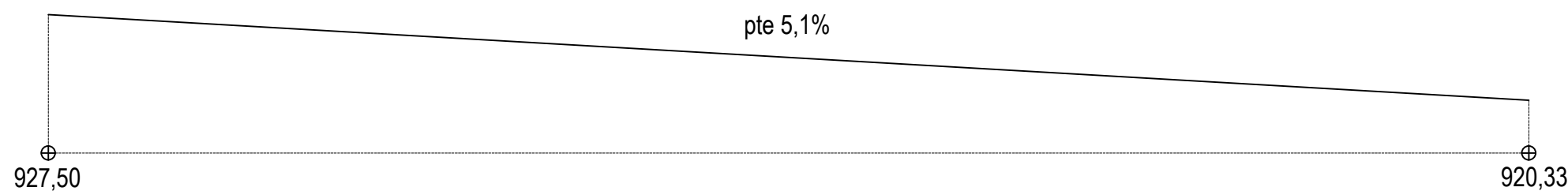
# C03

E: 1/800

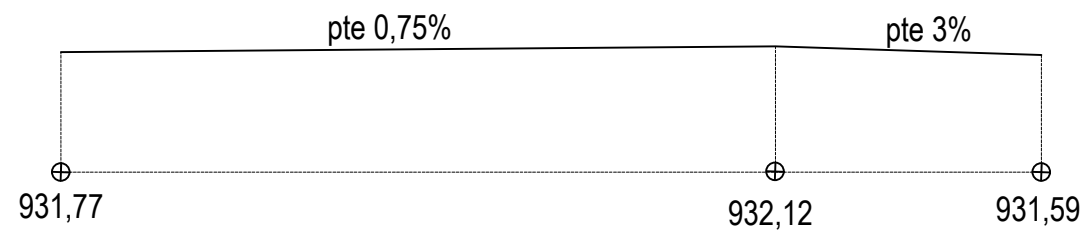


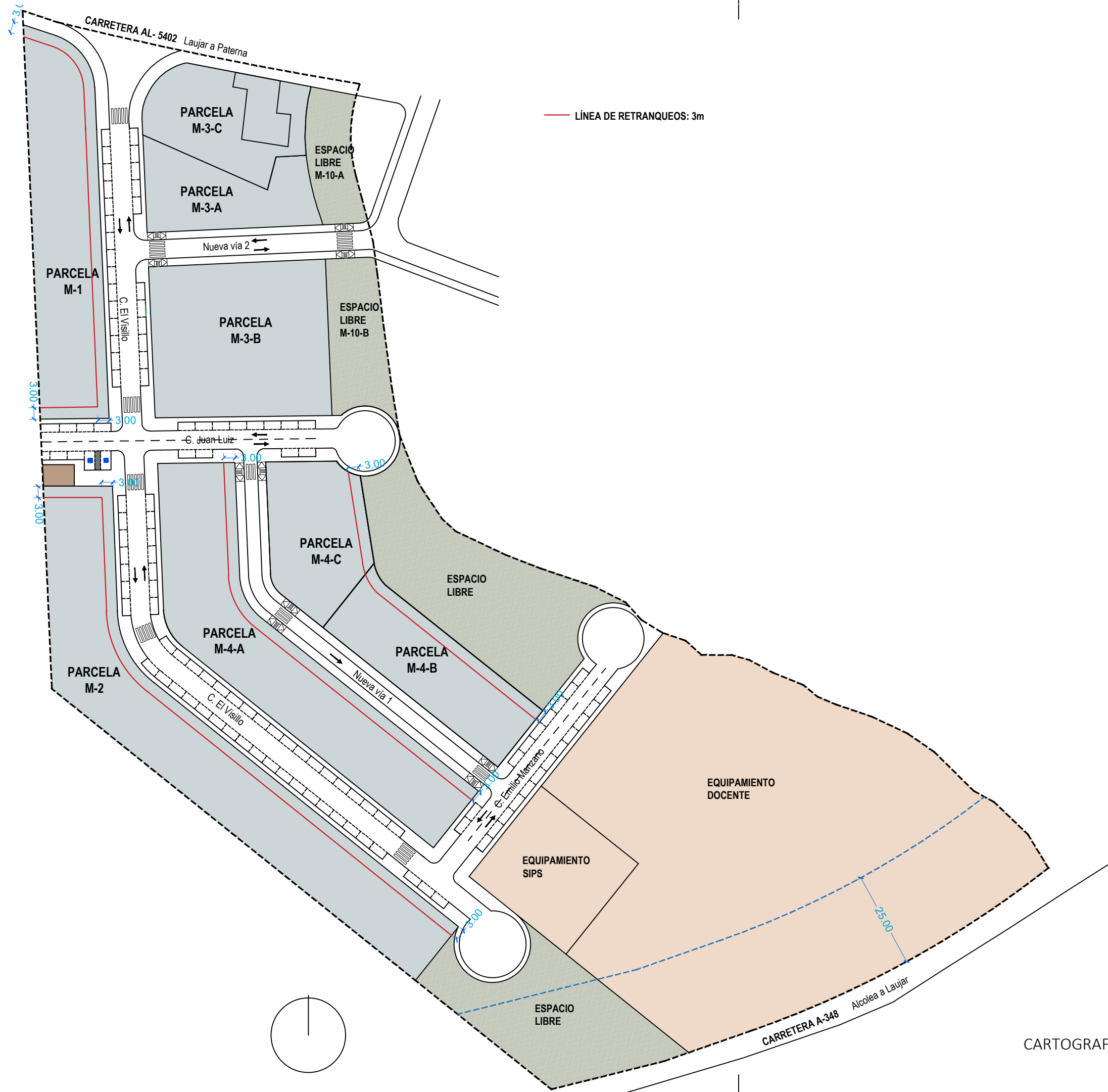
## PERFILES LONGITUDINALES

### SECCION NUEVA VIA 1



### SECCION NUEVA VIA 2:





LÍNEA DE RETRANQUEOS: 3m

CARTOGRAFIA DE ORDENACION  
RETRANQUEOS



MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION - SECTOR-2-LAUJAR

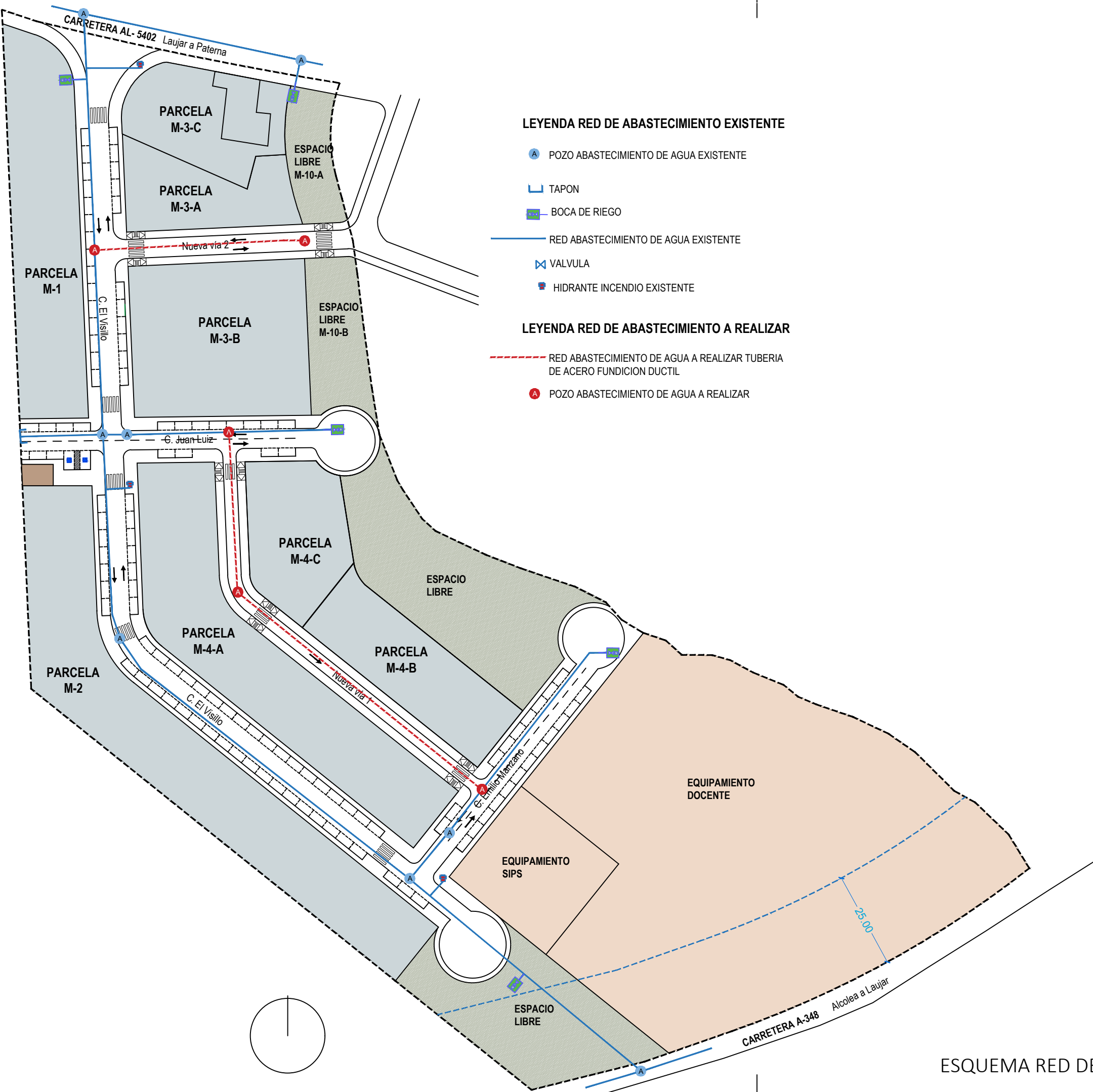
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LAUJAR SL Y CH INVERSORES SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

SITUACION: LAUJAR DE ANDARAX  
AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO. TLF: 950 483602 estudio@arq36.com / www.arq36.es

2025

C05

E: 1/100-1/500



MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION - SECTOR-2-LAUJAR

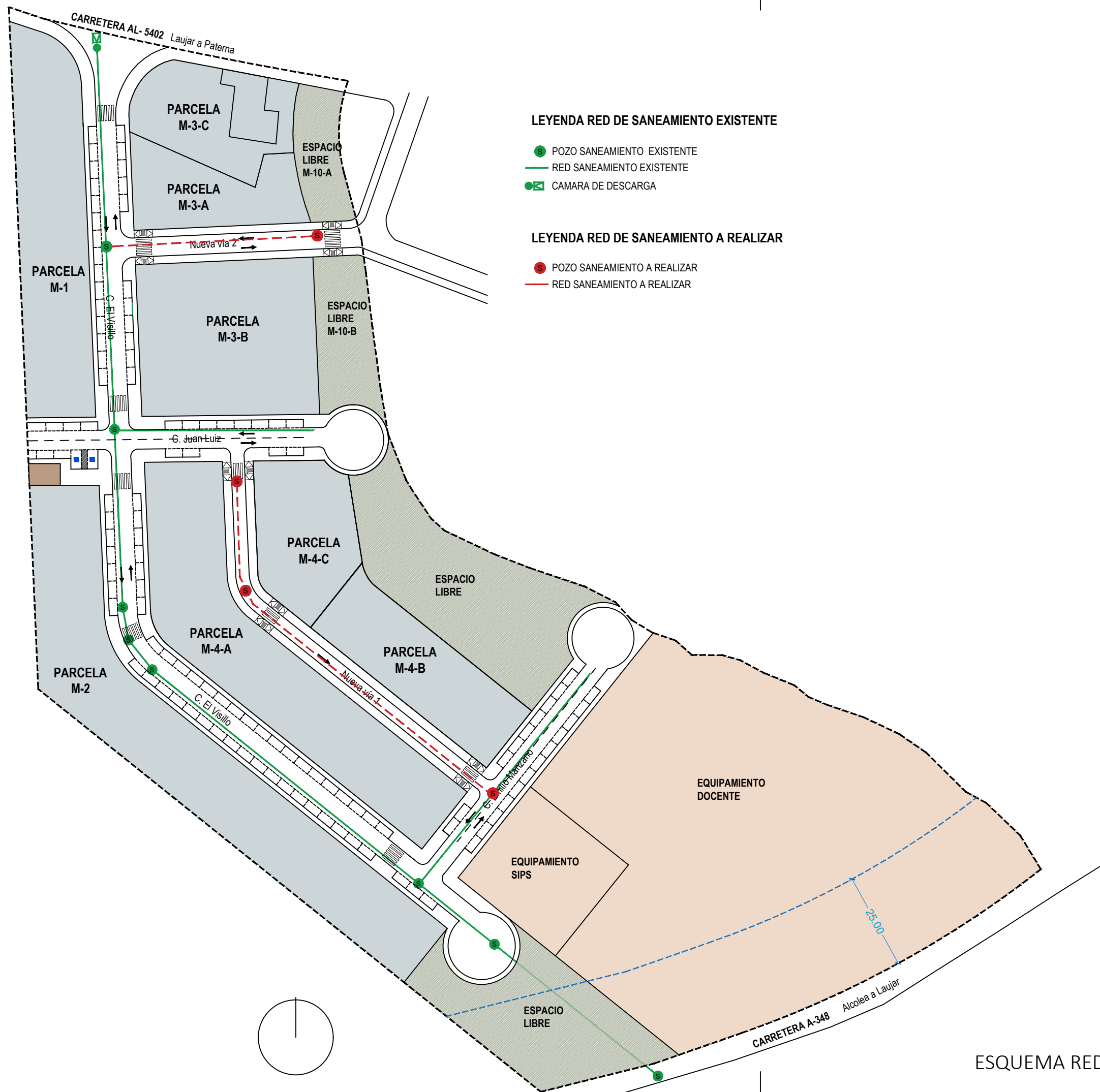
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LAUJAR SL Y CH INVERSORES SL  
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA  
AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO. TLF: 950 483602

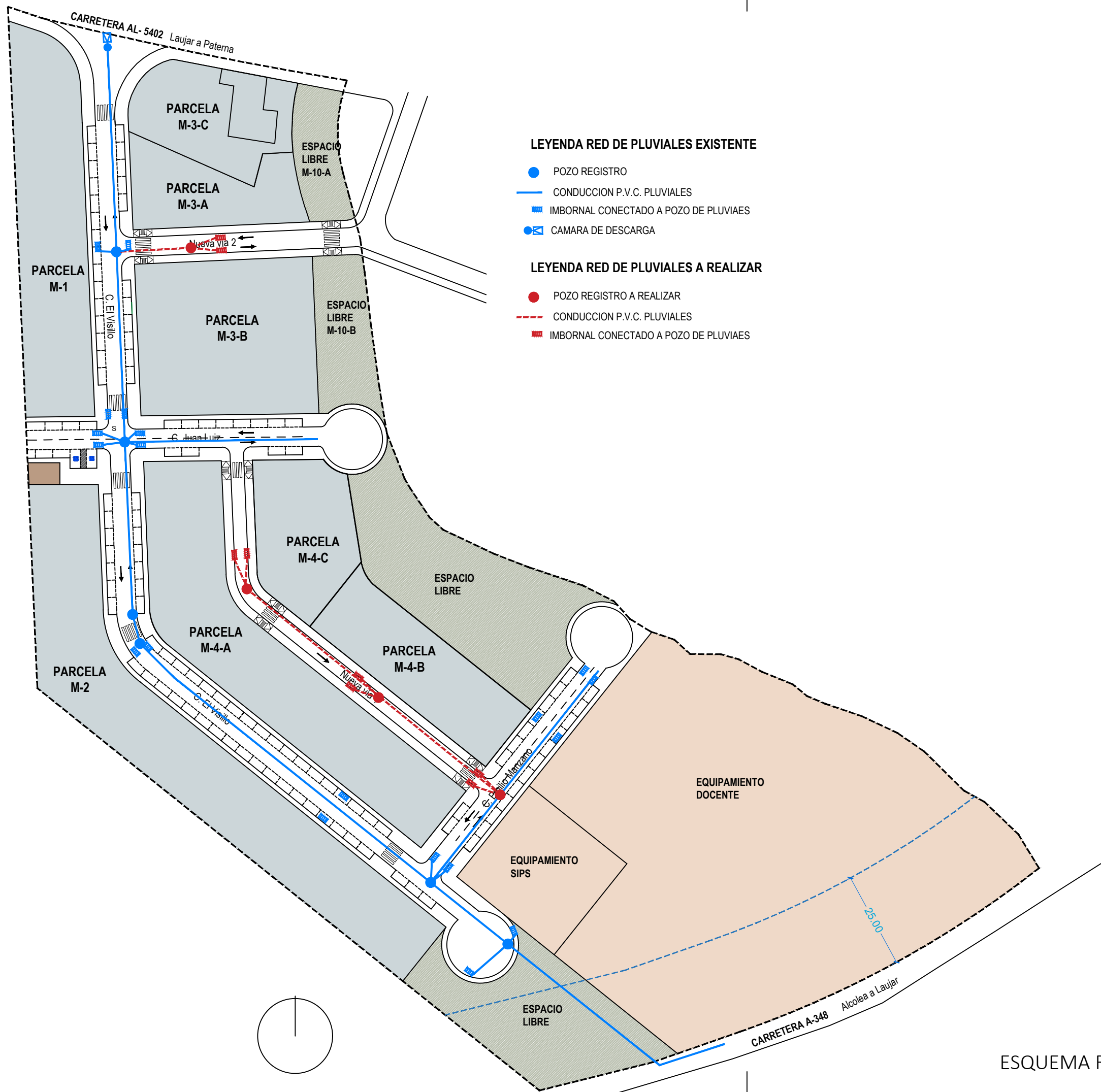
estudio@arq36.com / www.arq36.es

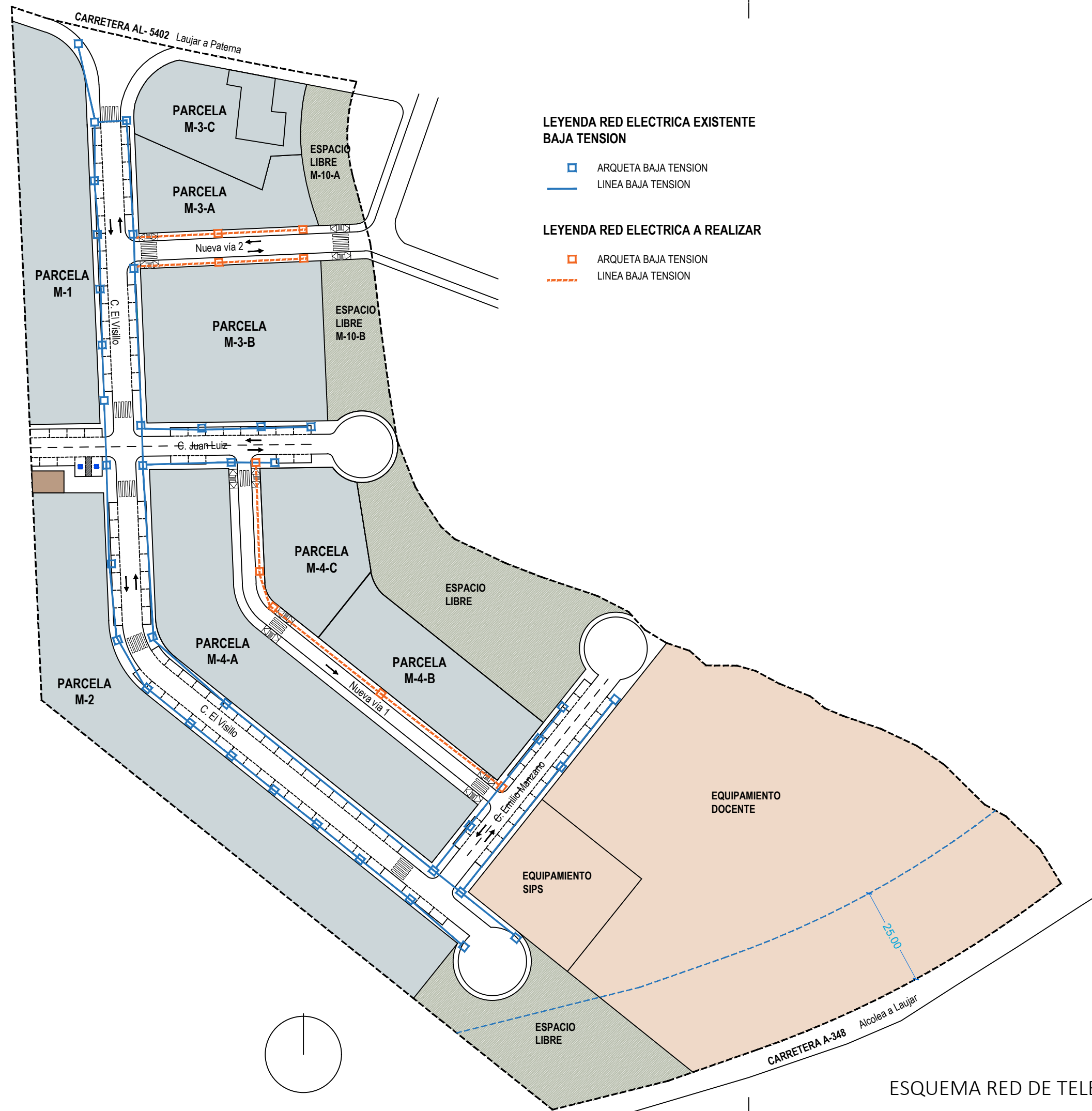
2025

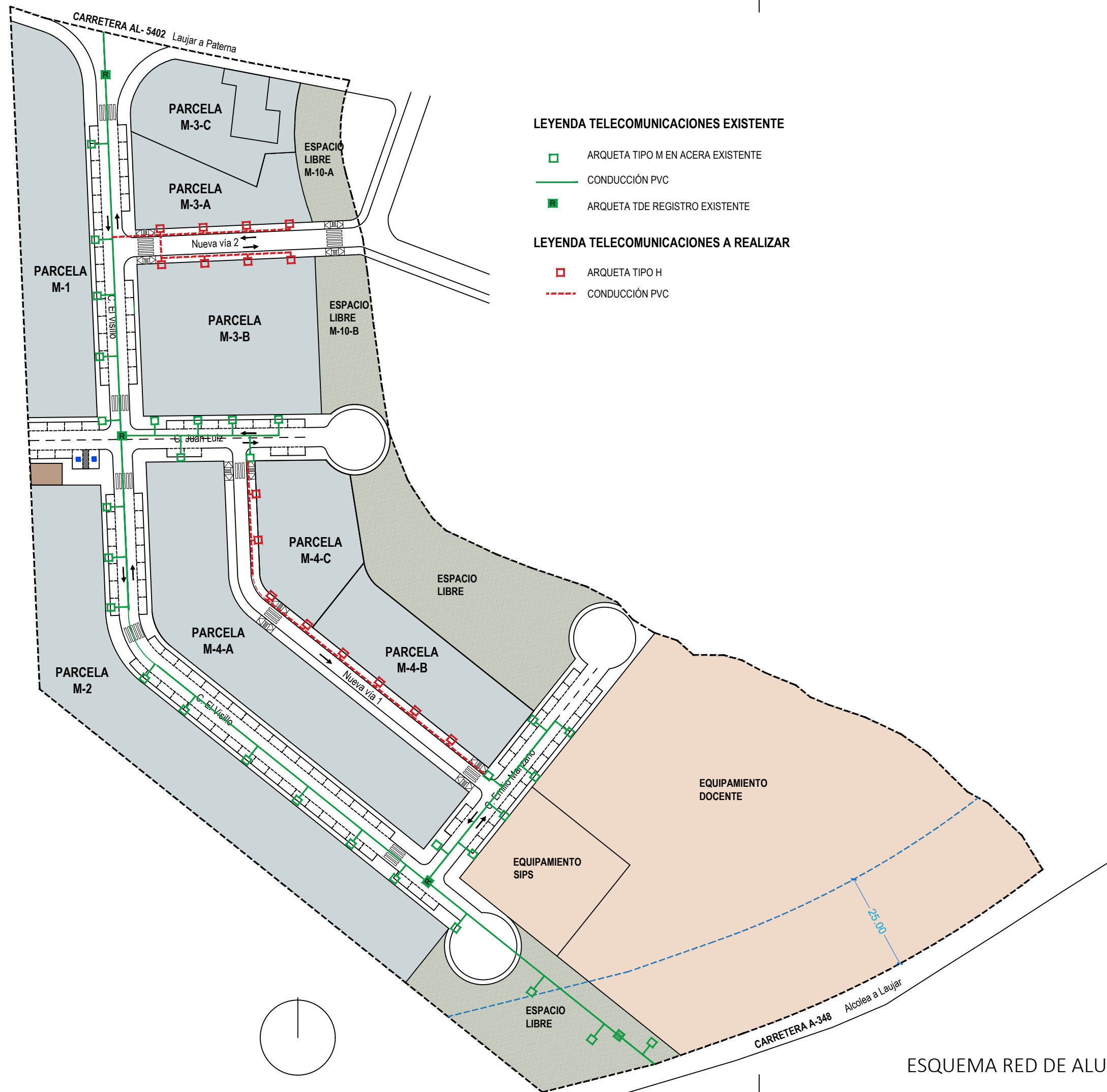
EI2

E: 1/800







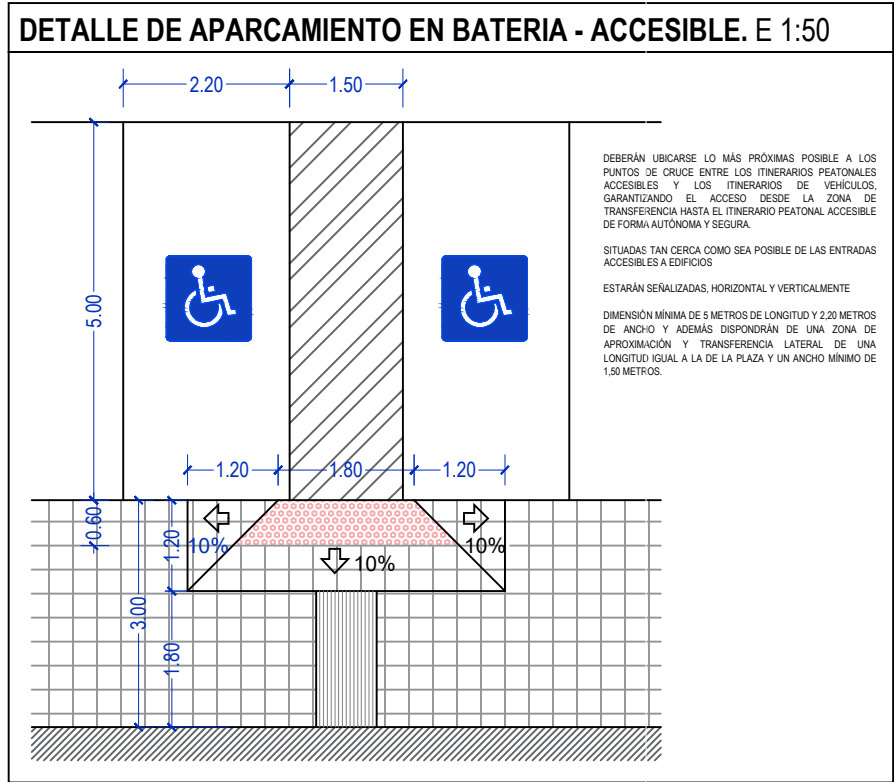
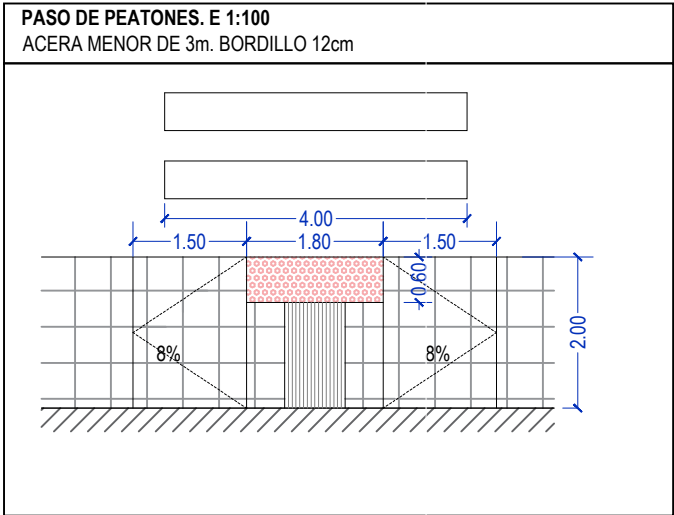
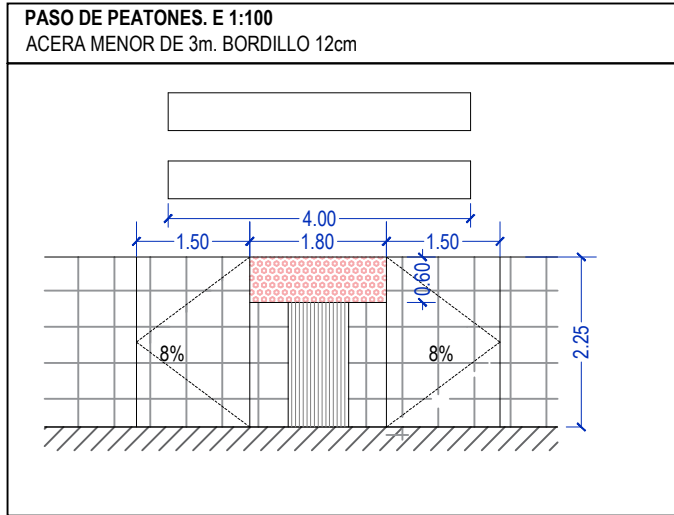


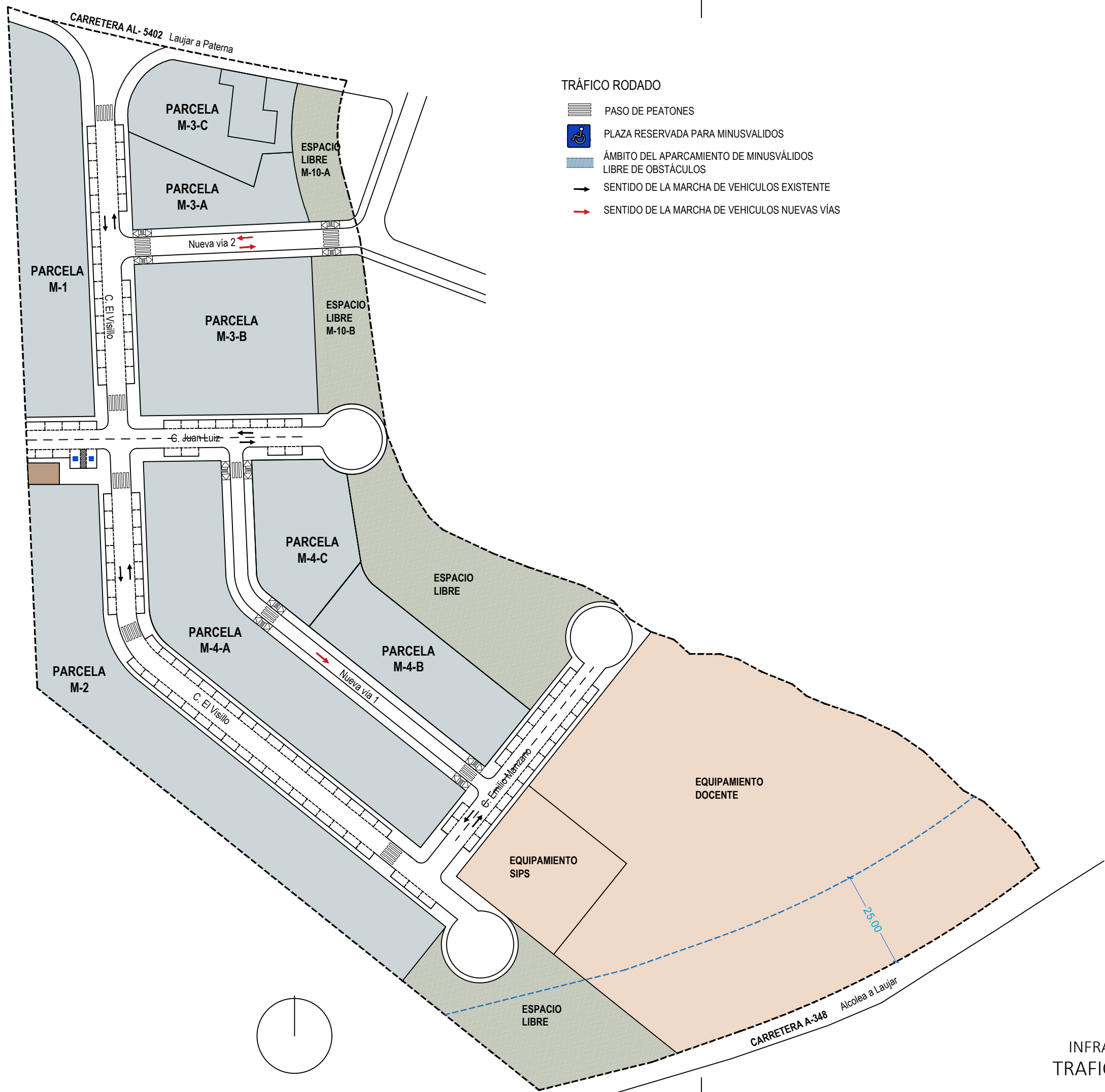
**LEYENDA TELECOMUNICACIONES EXISTENTE**

- ARQUETA TIPO M EN ACERA EXISTENTE
- CONDUCCIÓN PVC
- ARQUETA TDE REGISTRO EXISTENTE

**LEYENDA TELECOMUNICACIONES A REALIZAR**

- ARQUETA TIPO H
- CONDUCCIÓN PVC





INFRAESTRUCTURAS  
TRAFICO RODADO

MODIFICACION DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION - SECTOR-2-LAUJAR

SITUACION: LAUJAR DE ANDARAX

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES LAUJAR SL Y CH INVERSORES SL

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO. TLF: 950 483602

estudio@arq36.com / www.arq36.es

2025

EI7

E: 1/800



# **MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR S-2 DE LAUJAR DE ANDARAX**

**SITUACION:**

LAUJAR DE ANDARAX

**PROMOTOR:**

CONSTRUCCIONESLAUJAR SL  
CH INVERSORES SL

**ARQUITECTO:**

JOSE MANUEL GARCIA LIROLA

## **RESUMEN EJECUTIVO**

## 1. ANTECEDENTES

El sector S-2 definido en las NNSS de Laujar de Andarax (Modificación puntual de las NNSS de 20 de septiembre de 2001), inicio su desarrollo urbanístico en el año 2004 con la tramitación del plan parcial del sector, fue aprobado inicialmente por el pleno del ayuntamiento el 15 de diciembre de 2006.

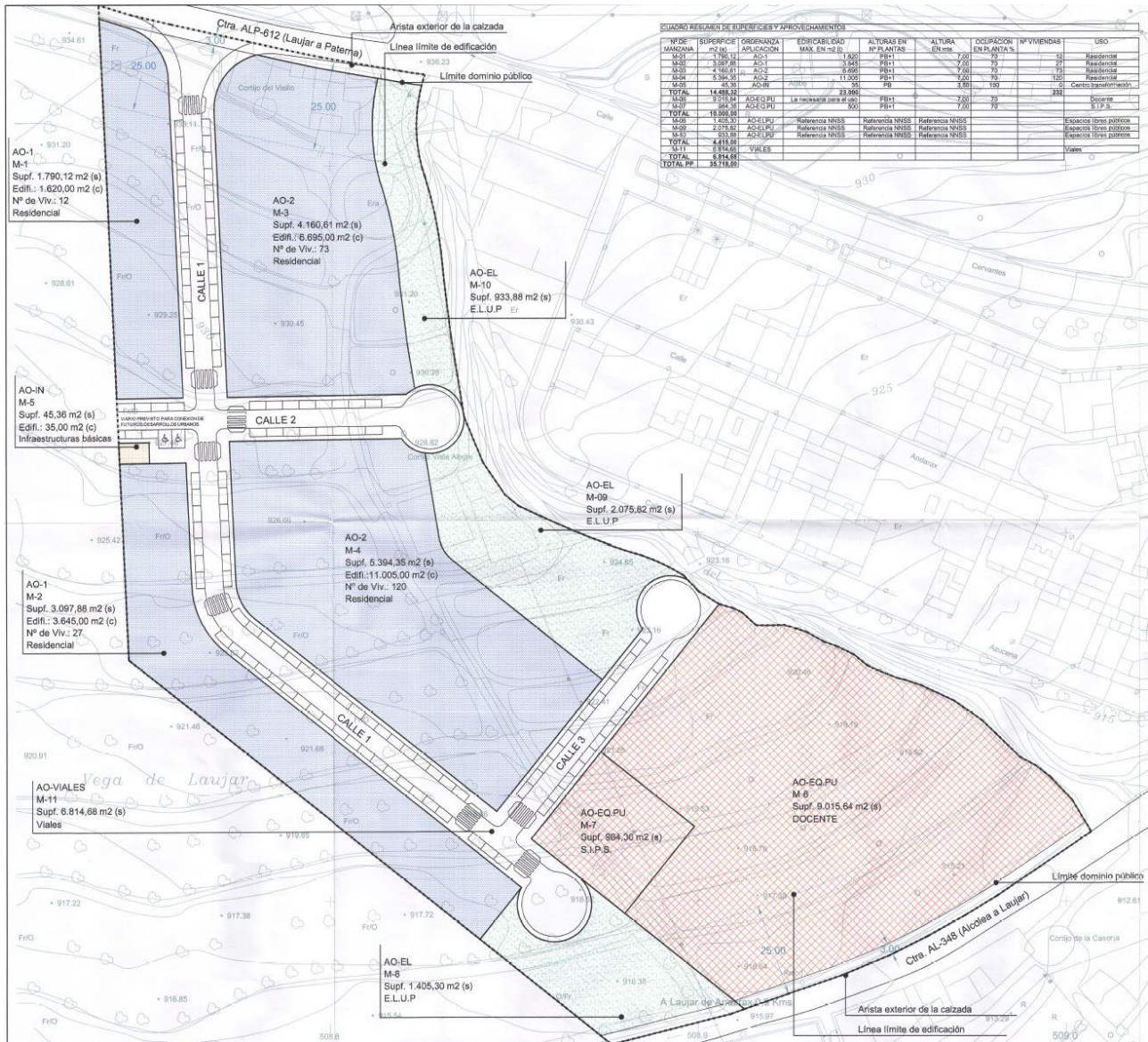
Actualmente el sector se encuentra con las obras de urbanización ejecutadas la totalidad de la obra civil e infraestructuras contenidas en el proyecto de urbanización con recepción parcial de las mismas.

El acta de recepción parcial de la primera fase de las obras de urbanización se formalizó el 20 de enero de 2012

El motivo de la recepción parcial fue que no se realizó parte de la infraestructura eléctrica exterior. Por lo que gran parte de las parcelas carecen de suministro eléctrico.

*Imagen aérea del ámbito*





PLANO DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL VIGUENTE

## 2. OBJETO DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

Mediante la modificación del plan parcial se pretende completar el desarrollo urbanístico, adecuar la tipología edificatoria a las necesidades actuales y corregir carencias de conectividad con el resto del núcleo urbano.

- Para solucionar el problema de suministro eléctrico se propone reducir el número de viviendas drásticamente, pasando de 232 unidades a 87 viviendas, asimismo se reduce la edificabilidad. De forma que con la instalación de un nuevo transformador se dotará de suministro eléctrico a la totalidad del sector.
- Se pretende adecuar la tipología edificatoria definida en el plan parcial en tramitación, de edificios plurifamiliares, por una tipología más acorde con las necesidades actuales, que responde a la demanda actual de suelo para viviendas unifamiliares, con mayor calidad espacial. Por lo que el parámetro de **65viv/ hectárea** se reduce a **27viv/ hectárea**. Siendo el número máximo de viviendas según la propuesta de **87** viviendas, frente a las **232** previstas en el plan
- Existe una carencia de conectividad de las parcelas y calles del Sector con el resto del suelo urbano que se propone corregir parcialmente.

### 3. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTA

#### Cuadro general del plan parcial vigente

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

| Nº DE MANZANA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | ORDENANZA APLICACION | EDIFICABILIDAD MAXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | ALTURAS EN Nº DE PLANTAS | ALTURAS (m) | OCUPACION EN PLANTA % | Nº VIVIENDAS | USO                  |
|---------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|--------------|----------------------|
| M-01          | 1790,12                   | AO-1                 | 1620                                                 | PB+1                     | 7,00        | 70                    | 12           | Residencial          |
| M-02          | 3097,88                   | AO-1                 | 3645                                                 | PB+1                     | 7,00        | 70                    | 27           | Residencial          |
| M-03          | 4160,61                   | AO-2                 | 6695                                                 | PB+1                     | 7,00        | 70                    | 73           | Residencial          |
| M-04          | 5394,35                   | AO-2                 | 11005                                                | PB+1                     | 7,00        | 70                    | 120          | Residencial          |
| M-05          | 45,36                     | AO-IN                | 35                                                   | PB                       | 3,50        | 100                   | 0            | Transformacion       |
| TOTAL         | 14488,32                  |                      | 23000                                                |                          |             |                       | 232          |                      |
| M-06          | 9015,64                   | AO-EQ.PU             | La necesaria para el uso                             | PB+1                     | 7,00        | 70                    |              | Docente              |
| M-07          | 984,35                    | AO-EQ.PU             | 500                                                  | PB+1                     | 7,00        | 70                    |              | S.I.P.S.             |
| TOTAL         | 10000,00                  |                      |                                                      |                          |             |                       |              |                      |
| M-08          | 1405,30                   | AO-ELPU              |                                                      |                          |             |                       |              | Esp. libres públicos |
| M-09          | 2075,82                   | AO-ELPU              |                                                      |                          |             |                       |              | Esp. libres públicos |
| M-10          | 933,88                    | AO-ELPU              |                                                      |                          |             |                       |              | Esp. libres públicos |
| TOTAL         | 4415,00                   |                      |                                                      |                          |             |                       |              |                      |
| M-11          | 6814,68                   | VIALES               |                                                      |                          |             |                       |              | Viales               |
| TOTAL         | 6814,68                   |                      |                                                      |                          |             |                       |              |                      |
| TOTAL PP      | 35718,00                  |                      |                                                      |                          |             |                       |              |                      |

#### Cuadro general del plan parcial modificado

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

| Nº DE MANZANA                         | SUPERFICIE m² |        | ORDENANZA APLICACION | EDIF. MAX. m²/m² | ALTURAS  | ALTURAS (m) | OCUPACION EN PLANTA % | Nº VIVIENDAS | USO         |             |
|---------------------------------------|---------------|--------|----------------------|------------------|----------|-------------|-----------------------|--------------|-------------|-------------|
| PARCELAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| M-01                                  | 1790,12       |        | AO-1                 | 1620,00          | PB+1     | 7,00        | 70                    | 12           | Residencial |             |
| M-02                                  | 3097,88       |        | AO-1                 | 3645,00          | PB+1     | 7,00        | 70                    | 27           | Residencial |             |
| M-03                                  | 4160,61       | M-03-A | 774,83               | Ordenanza-2      | 1.937,08 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 4           | Residencial |
|                                       |               | M-03-B | 1.860,67             | Ordenanza-2      | 3.721,34 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 10          |             |
|                                       |               | M-03-C | 1.028,00             | Ordenanza-2      | 262,00   | PB+1        | 7,50                  | 80           | 1           |             |
| M-04                                  | 5394,35       | M-04-A | 2418,28              | Ordenanza-2      | 4.836,56 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 18          | Residencial |
|                                       |               | M-04-B | 1.115,32             | Ordenanza-2      | 2.230,64 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 8           |             |
|                                       |               | M-04-C | 939,68               | Ordenanza-2      | 2.349,20 | PB+1        | 7,50                  | 80           | 7           |             |
| M-05                                  | 45,36         |        | AO-IN                | 35,00            | PB       | 3,50        | 100                   | 0            | Transfor.   |             |
| TOTAL                                 | 13064,77      |        |                      | 20.601,82        |          |             |                       | 87           |             |             |
| EQUIPAMIENTO                          |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| M-06                                  | 9015,64       |        | AO-EQ.PU             |                  | PB+1     | 7,00        | 70                    |              | Docente     |             |
| M-07                                  | 984,35        |        | AO-EQ.PU             | 500              | PB+1     | 7,00        | 70                    |              | S.I.P.S.    |             |
| TOTAL                                 | 10000,00      |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| ESPACIOS LIBRES                       |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| M-08                                  | 1405,30       |        | AO-ELPU              |                  |          |             |                       |              | Esp. libres |             |
| M-09                                  | 2075,82       |        | AO-ELPU              |                  |          |             |                       |              | Esp. libres |             |
| M-10                                  | 933,88        | M-10-A | 355,55               | AO-ELPU          |          |             |                       |              | Esp. libres |             |
|                                       |               | M-10-B | 598,33               |                  |          |             |                       |              |             |             |
| TOTAL                                 | 4415,00       |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| VIALES                                |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| M-11                                  | 6814,68       |        | VIALES               |                  |          |             |                       |              | Viales      |             |
| VIAL 2                                | 530,43        |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| VIAL 1                                | 893,12        |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| TOTAL                                 | 8.238,23      |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |
| TOTAL PP 35.718,00m²                  |               |        |                      |                  |          |             |                       |              |             |             |

#### 4. PLANO DE ORDENACION PROPUESTO EN LA MODIFICACION

