



ARQUIDIP

---

025.002.U10

## **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

(PARA TRAMITAR DE FORMA SIMULTÁNEA A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE SANTAELLA  
Y SIEMPRE DE MANERA CONDICIONADA A LA APROBACIÓN DE ESTA, EN DESARROLLO DEL DECRETO 11/2008, DE 22 DE ENERO)

---

**SECTOR "ANGONAL"**

**14547 LA GUIJARROSA (SANTAELLA)**

Julio 2009

**Arquitectos**

Juan Antonio Ruiz Macías

**Promotor**

Cordobesa de Planificación Urbanística S.L.

---

## INDICE

<b>1</b>	<b>ANTECEDENTES</b>
<b>2</b>	<b>MEMORIA</b>
<b>2.1</b>	<b>INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN</b>
2.1.1	Objeto del Plan Parcial
2.1.2	Iniciativa y redacción del documento
2.1.3	Determinaciones del Planeamiento General vigente
2.1.4	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la actuación
2.1.5	Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización
<b>2.2</b>	<b>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b>
2.2.1	Información física
2.2.2	Superficie
2.2.3	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
2.2.4	Estructura de la propiedad del suelo
2.2.5	Relación de propietarios afectados
2.2.6	Gestión urbanística y determinaciones del R. de Planeamiento
<b>2.3</b>	<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN</b>
2.3.1	Objetivos
2.3.2	Red exterior de comunicaciones
2.3.3	Red viaria interior
2.3.4	Parcelación
2.3.5	Tipologías edificatorias
2.3.6	Aparcamientos
2.3.7	Zonificación
2.3.7.1	Zona de viales de usos públicos
2.3.7.2	Reserva de aparcamientos
2.3.7.3	Suelo con aprovechamiento lucrativo
2.3.7.4	Reservas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
2.3.7.5	Reservas de Sistemas de Interés Público y Social
2.3.7.6	Reservas de Cesión al Exmo. Ayuntamiento
2.3.7.7	Cuadro resumen
<b>2.4</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS</b>
2.4.1	Red viaria
2.4.1.1	Dimensiones mínimas
2.4.1.2	Pavimentación
2.4.1.3	Arbolado
2.4.1.4	Señales verticales
2.4.1.5	Mobiliario urbano
2.4.2	Áreas ajardinadas y parques
2.4.3	Red de saneamiento y alcantarillado
2.4.4	Red de abastecimiento de agua
2.4.5	Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica
2.4.6	Red de alumbrado público
2.4.7	Red de telefonía
2.4.8	Otros servicios

---

- 2.5 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**
- 2.5.1 Objeto
- 2.5.2 Análisis de costes
  - 2.5.2.1 Adquisición del suelo
  - 2.5.2.2 Ejecución material de las obras
  - 2.5.2.3 Gastos generales, financieros, honorarios y tasas
  - 2.5.2.4 Cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo
  - 2.5.2.5 Inversión global prevista
- 2.5.3 Cálculo de repercusiones
- 2.5.4 Justificación de la rentabilidad y balance

- 2.6 PLAN DE ETAPAS**
- 2.6.1 Objeto. Previsiones del Plan Parcial
- 2.6.2 Gestión. Desarrollo del Plan Parcial
- 2.6.3 Plazos de ejecución

### **3 NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **TITULO I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

- Artículo 1º Ámbito de aplicación
- Artículo 2º Vigencia, revisiones y/o modificaciones
- Artículo 3º Interpretación de documentos
- Artículo 4º Carácter público

#### **TITULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

- Artículo 5º Instrumentos de ordenación. Estudios de detalle.
- Artículo 6º Parcelaciones y reparcelaciones
- Artículo 7º Instrumentos de Gestión. Proyecto de Reparcelación
- Artículo 8º Proyecto de Urbanización
- Artículo 9º Ejecución de las obras
- Artículo 10º Obras de edificación
- Artículo 11º Instrumentos de Ejecución
- Artículo 12º Recepción de las obras de urbanización

#### **TITULO III NORMAS DE RÉGIMEN DE SUELO**

##### **CAPÍTULO I NORMAS GENERALES DE USO**

- Artículo 13º Ámbito
- Artículo 14º Carácter de los usos
- Artículo 15º Usos permitidos de naturaleza privada
- Artículo 16º Usos permitidos de naturaleza pública (SIPS)
- Artículo 17º Usos prohibidos
- Artículo 18º Usos de espacios libres de parcela

##### **CAPÍTULO II NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

- Artículo 19º Criterios de aplicación
  - Artículo 20º Infraestructuras urbanas básicas
  - Artículo 21º Viario público
  - Artículo 22º Espacios libres de uso público
-

### **CAPÍTULO III      NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

Artículo 23º	Aplicación
Artículo 24º	Condiciones de parcela
Artículo 25º	Manzana y frente de manzana
Artículo 26º	Situación de la edificación
Artículo 27º	Ocupación de la parcela
Artículo 28º	Edificabilidad
Artículo 29º	Condiciones de volumen
Artículo 30º	Cuerpos y elementos volados
Artículo 31º	Condiciones higiénicas generales
Artículo 32º	Condiciones estéticas

### **CAPÍTULO IV      NORMAS PARTICULARES DE ZONA**

Artículo 33º	Aplicación
Artículo 34º	Zonas
Artículo 35º	Zona "Residencial Pareado (R-P)"
Artículo 36º	Zona "Residencial Adosado (R-A)"
Artículo 37º	Zona "Sistemas de Interés Público y Social"
Artículo 38º	Zona "Sistemas de Espacios Libres de Dominio Público"
Artículo 39º	Zona "Viales y Aparcamientos Públicos"

## **4                    PLANIMETRÍA**

### **I                    PLANOS DE INFORMACIÓN**

#### **I.1                PLANO DE SITUACIÓN**

I.2	PLANO DE CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PLANEAM. GENERAL VIGENTE
I.3	DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD
I.4	ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA

### **O                    PLANOS DE ORDENACIÓN**

#### **O.1                ORDENACIÓN, ZONIFICACIÓN Y USOS**

#### **O.2                RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y SECCIONES TIPO**

#### **O.3                PERFILES DE CALLES**

#### **O.4                ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO**

#### **O.5                ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

#### **O.6                ESQUEMA DE LA RED ELÉCTRICA**

#### **O.7                ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONÍA**

#### **O.8                SEÑALIZACIÓN DE VIAL Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

## 1 ANTECEDENTES

El día 7 de febrero de 2008 se publica en el BOJA núm. 27 el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

En aplicación de dicho Decreto, con fecha 12 de mayo de 2008, y ante la urgente necesidad de ofrecer al municipio viviendas de protección, el Excmo. Ayuntamiento de Santaella suscribió un convenio urbanístico con la sociedad Cordobesa de Planificación Urbanística S.L. a fin de desarrollar unos terrenos de su propiedad en un nuevo Sector al que se denominaba “Las Tres Cruces”, la localización de estos terrenos y su continuidad con la trama urbana garantizaban la calidad y funcionalidad del ámbito.

En el citado convenio, el Ayuntamiento se compromete a tramitar y aprobar, de forma simultánea a la adaptación parcial y siempre de manera condicionada a la aprobación de ésta, Modificación de las Normas Subsidiarias en vigor.

Actualmente el Ayuntamiento se encuentra en trámite de exposición pública de la Adaptación Parcial de las Normas subsidiarias Municipales de Planeamiento a la LOUA y a su vez se encuentra tramitando la Modificación del citado Planeamiento General donde se incluye el Sector objeto del presente Plan Parcial.

El presente Plan Parcial surge de la necesidad de dotar al Sector de la correspondiente ordenación pormenorizada para el desarrollo del mismo y va a tramitarse de manera simultánea a la Modificación de las Normas Subsidiarias.

## 2 MEMORIA

### 2.1 INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

#### 2.1.1 Objeto del Plan Parcial

El objeto del presente documento es dotar de ordenación pormenorizada al Sector “Las Tres Cruces” de la Modificación 1 de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de Santaella, en aplicación del de Decreto 11/2008 de 22 de enero, poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, así como para edificar las mismas.

#### 2.1.2 Iniciativa y redacción del documento

El presente documento se redacta por iniciativa privada por medio de la siguiente sociedad: CORDOBESA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA S.L.

C.I.F. B 14.859.144

C/ Fuente del Pilarejo núm. 2, Santaella (Córdoba)

Esta sociedad es propietaria de los terrenos, gestionará y desarrollará el sector y las posteriores actuaciones urbanísticas. El sistema de actuación será el de compensación.

El técnico redactor del presente Plan Parcial es el arquitecto D. Juan Antonio Ruiz Macías, colegido con el número 5.172 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

#### 2.1.3 Determinaciones del Planeamiento Superior

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están actualmente clasificados como No Urbanizables, en base a las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 25 de Noviembre de 1983.

El Excmo. Ayuntamiento está procediendo a adaptar el planeamiento general vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que está tramitando el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, conforme al procedimiento regulado en el Capítulo II del Decreto 11/2008, de

22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

A su vez el Ayuntamiento está tramitando, de forma simultánea a la Adaptación Parcial y siempre de manera condicionada a la aprobación de ésta, Modificación de las Normas Subsidiarias en vigor, con incorporación del sector "Angonal", dicha Modificación establece para el citado sector los siguientes parámetros urbanísticos fundamentales:

#### **SUBS 02 "ANGONAL (LA GUIJARROSA)"**

##### **Determinaciones de Ordenación Estructural:**

Superficie (M2s)	29.862,00
Edif. Máx. Global (M2t/M2s)	0,48
Densidad (Viv/Ha.)	30,15
Edificabilidad total Máx. (M2t)	14.265,00
Nº Máx. de viviendas	90
Nº Min. de viviendas protegidas	45
Área de Reparto	AR-03
Aprov. Medio (UUAA/M2s)	0,4060
Uso Global	Residencial
Sist. Generales incluidos	
S.G. Espacios Libres (M2s)	1.110,00

#### **2.1.4 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la actuación**

El desarrollo del Sector se justifica, en aplicación del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, y ante la urgente necesidad de ofrecer al municipio viviendas de protección pública.

#### **2.1.5 Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización**

La necesidad de la urbanización del Sector se justifica, en aplicación del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, y ante la urgente necesidad de ofrecer al municipio suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección.

### **2.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **2.2.1 Información física**

Los terrenos objeto de la presente actuación pertenecen al término municipal de La Guijarrosa, y están situados al Sur del núcleo urbano, al Oeste de la Carretera A-379. El terreno tiene forma trapezoidal, con una topografía casi plana de pendiente ascendente Este-Oeste.

Sus linderos son: al norte, con fincas rústicas y Urbanización Molino Blanco; al Este, Carretera A-379; al Sur, con fincas rústicas; y al Oeste, fincas rústicas.

#### **2.2.2 Superficie**

La superficie total de los terrenos ordenados es de 29.862,00 m<sup>2</sup> según medición real efectuada sobre levantamiento topográfico, todos ellos dentro del término municipal de La Guijarrosa.

#### **2.2.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

Los terrenos que constituyen el Sector han tenido hasta la fecha uso agrícola (olivar).

Sobre los terrenos, y en la zona este, se encuentra una vivienda unifamiliar existente.

Las infraestructuras existentes son:

- Red eléctrica

- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento
- Red de telefonía

Todas las infraestructuras existentes quedan reflejadas en la documentación gráfica.

### 2.2.3 Estructura de la propiedad del suelo

La estructura de propiedad se compone de cuatro fincas.

#### Finca 1

Finca rústica: Localización Pago La Guijarrosa, terreno: sesenta y cinco áreas, setenta y nueve centiáreas.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rambla, con número de finca 7828, al tomo 679, libro 129, folio 60.

Referencia catastral: 14060A022000040000TM

Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Santaella, con C.I.F. P 1.406.000 H, y domicilio Plaza Mayor núm. 8, Santaella (Córdoba)

#### Finca 2

Rústica: Suerte de tierra calma, de secano, sita al pago de La Rosilla, término de Santaella, que tiene de cabida media fanega, o sea, treinta áreas y sesenta y una centiáreas. Dentro de la misma y lindando con ésta por sus cuatro puntos cardinales, se ha construido una casa de campo que ocupa una superficie de la parcela de doscientos veintinueve metros y veinticinco decímetros cuadrados, tiene una superficie útil de ciento ochenta y tres metros y diecisiete decímetros cuadrados, y construida total de doscientos ochenta y siete metros cuadrados. Se compone de planta baja y primera, estando cubierta por teja curva, a excepción de una pequeña azotea plana transitable, a la que se accede desde la planta primera. La planta baja se distribuye en vestíbulo, salón-comedor, cocina con despensa, lavadero, distribuidor, tres dormitorios, uno de ellos con armario empotrado y el principal con vestidor y cuarto de baño, otro cuarto de baño y las escaleras para acceso a planta primera; y la planta primera, en distribuidor, armario, dormitorio con armario empotrado y aseo. La totalidad de la finca linda: al Norte, y Este, tierras de Sofia Angela Pérez Jiménez; al Sur, otras de Francisco Baena Tripiana; y al Oeste, de José García Bonilla.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rambla, con número de finca 5114, al tomo 1088, libro 209, folio 60.

Referencia catastral: 14060A022000030000TF

Propiedad, por contrato privado de permuta de suelo y aprovechamiento urbanístico, de CORDOBESA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA S.L., con C.I.F. B 14.859.144, y domicilio en C/ Fuente del Pilarejo núm. 2, Santaella (Córdoba)

#### Finca 3

Rústica: Suerte de tierra calma, de secano e indivisible, al Pago de La Rosilla, término de Santaella; de cabida de una fanega, o sea, sesenta y un áreas y veintidós centiáreas, que linda: al Norte, con tierras de Don Antonio Mariano Guerrero García; Sur y Oeste, las de Francisco Baena Tripiana; y Este, con tierra y casa de José Requena Luna. Contiene en su perímetro una casa de mampostería y teja de un cuerpo con cámara y otro de planta baja.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rambla, con número de finca 5060, al tomo 517, libro 93, folio 87.

Referencia catastral: 14060A022000020000TT

Propiedad, por contrato privado de compraventa, de CORDOBESA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA S.L., con C.I.F. B 14.859.144, y domicilio en C/ Fuente del Pilarejo núm. 2, Santaella (Córdoba)

#### Finca 4

Rústica: Suerte de tierra calma, hoy olivar, de secano e indivisible, sita en término de Santaella, al Pago de La Guijarrosa y sitio del Condado, es parcela número quince del polígono veintidós, con cabida de cuatro fanegas y dieciocho centésimas de otra, o sean, dos hectáreas, cincuenta y cinco áreas y ochenta y seis centiáreas. Y linda: al Norte, con suerte de esta misma procedencia, que se adjudica a Juan Baena Alcántara; Sur, con otras que se adjudican a Antonio y Bartolomé Baena Alcántara, respectivamente; Este, con el camino de Santaella a La Carlota; y al Oeste, tierras de los herederos de Francisca Jiménez Bas.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rambla, con número de finca 8041, al tomo 700, libro 132, folio 53.

Referencia catastral: 14060A022000150000TE

Propiedad, por contrato privado de compraventa, de CORDOBESA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA S.L., con C.I.F. B 14.859.144, y domicilio en C/ Fuente del Pilarejo núm. 2, Santaella (Córdoba)

### **2.2.4 Relación de propietarios afectados**

El presente Plan Parcial afecta a los siguientes propietarios:

- CORDOBESA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA S.L., con C.I.F. B 14.859.144, y domicilio en C/ Fuente del Pilarejo núm. 2, Santaella (Córdoba)
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA, con C.I.F. P 1.406.000 H, y domicilio en Plaza Mayor núm. 8, Santaella (Córdoba)

### **2.2.5 Gestión urbanística y determinaciones del Reglamento de Planeamiento**

#### **Urbanización**

Para la ejecución de cualquier obra, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de urbanización deberán incluir todos los conceptos enumerados en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, los Proyectos de Urbanización deberán incluir el soterramiento de todas las líneas eléctricas, con independencia de la tensión de las mismas, que atraviesen las unidades de ejecución afectadas, por cuenta y a costa de los propietarios. Igualmente, deberán incluir el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos que establezca el Ayuntamiento, por cuenta y a costa de los propietarios.

Las obras de urbanización se pretenden ejecutar en una etapa. Para el comienzo de las mismas es preceptiva la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, que será redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Será preceptiva también la licencia municipal y las licencias o permisos exigibles por los organismos correspondientes.

El sistema de actuación es el de compensación, si bien, al existir convenio de gestión como propietario único y no existir la figura del Agente Urbanizador **no será necesaria la constitución de la Junta de Compensación.**

#### **Reparcelación**

Los proyectos de reparcelación habrán de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de demolición, derribo o destrucción de



edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costos de los proyectos, valoraciones y peritajes, y cualquier otro concepto originado por razón de la urbanización.

Los proyectos de reparcelación se ajustarán, en su contenido y procedimiento, a lo que se dispone en los artículos 100 al 104 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 71 al 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Excelentísimo Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo o su afección para usos previstos en el Planeamiento y en el Proyecto de Reparcelación.

No obstante, la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización, podrá ocupar a este fin los terrenos de cesión hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Excelentísimo Ayuntamiento.

#### **Recepción de las obras de urbanización. Urbanización y edificación consolidada.**

Concluidas las obras de urbanización y, cuando la propiedad lo solicite, se levantará Acta de Recepción de todas las obras y servicios urbanísticos que comprenden y que será suscrita por el Excmo. Ayuntamiento a través de sus representantes y técnicos municipales, por la propiedad y por la Dirección Facultativa.

En el Acta de Recepción se hará constar de la conformidad de las Obras de Urbanización y Servicios si procediese, o se pondrán de manifiesto las deficiencias detectadas.

A partir de la firma del Acta o, en su caso, de la reparación de las deficiencias detectadas, comenzará a contar el plazo de un año, establecido por la ley de Contratos vigente, durante el que la empresa urbanizadora garantiza la reparación de los daños, desperfectos o deficiencias que apareciesen en los elementos de urbanización o en el funcionamiento de sus instalaciones, siempre que fueran imputables a una incorrecta ejecución o deficiencia de los materiales.

Se autoriza la edificación y urbanización simultáneas en cuyo caso habrá que depositarse un aval por el porcentaje correspondiente a las Obras de Urbanización que queden pendientes sobre el ámbito de actuación.

#### **Conservación de las obras de Urbanización.**

A partir de la recepción de las Obras de Urbanización y Servicios por parte del Excelentísimo Ayuntamiento, formalizada mediante la correspondiente Acta de Recepción y transcurrido el plazo legal de garantía, éste pasará a ostentar la titularidad de los mismos y será de su cuenta la conservación.

#### **Plan de Etapas.**

Las Obras de Urbanización se acometerán en las etapas y el orden que se dispone en el Plan de Etapas adjunto.

Se proponen, para ser recogidos en el Acta de Compromisos, los siguientes plazos:

- Proyecto de Urbanización: tres meses a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Comienzo de las Obras de Urbanización: seis meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización
- Final de las Obras de Urbanización: dos años desde el acto de inicio de las obras

#### **Compromisos del urbanizador con el Excmo. Ayuntamiento.**

El promotor de la urbanización por el documento acepta todos los compromisos que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de Gestión y de Planeamiento. Entre otros:

- Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a viales públicos, parques y jardines y demás servicios y dotaciones de carácter público.

- Construcción de la red viaria de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios.
- Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación entre las redes antes señaladas y las generales según lo establecido en el presente Planeamiento.
- Ceder a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 % del Aprovechamiento del Sector.
- Redactar y tramitar los documentos que la legislación urbanística exige para estos procedimientos.

### **Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos**

Los promotores presentarán aval, ante el Excmo. Ayuntamiento, por importe del porcentaje que se acuerde sobre el costo que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las Obras de Urbanización, según la valoración económica del propio Plan Parcial, en garantía del cumplimiento de sus compromisos.

### **Medios económicos de toda índole con los que cuentan los promotores**

Los medios económicos con los que cuentan son:

- El propio valor de los terrenos
- Los recursos y créditos propios con los que tendrán que atender a las aportaciones iniciales

## **2.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **2.3.1 Objetivos**

Siguiendo las indicaciones establecidas en el Convenio y las condiciones impuestas por la LOUA, por el Decreto 11/2008, por los Reglamentos de la Ley del Suelo y, en base a la información urbanística obtenida y a los estudios complementarios realizados, el objetivo que se pretende con este Plan Parcial es la creación de suelo urbanizado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

En función de las determinaciones de la normativa vigente y, con base en la información urbanística, se pretende ordenar el área conectándola física y funcionalmente con los sistemas e infraestructuras colindantes y previendo su conexión futura con otras actuaciones.

Para la realización del Plan Parcial se ha realizado un levantamiento topográfico partiendo de los límites de las fincas afectadas, cubriéndose la totalidad del nuevo Sector. La clasificación de los terrenos del Sector se modifica de No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado, atendiendo a los siguientes parámetros urbanísticos fundamentales, presentes en la Modificación de Planeamiento General en tramitación.

**SUBS 02 "ANGONAL (LA GUIJARROSA)"**
**Determinaciones de Ordenación Estructural:**

Superficie (M2s)	29.862,00
Edif. Máx. Global (M2t/M2s)	0,48
Densidad (Viv/Ha.)	30,15
Edificabilidad total Máx. (M2t)	14.265,00
Nº Máx. de viviendas	90
Nº Min. de viviendas protegidas	45
Área de Reparto	AR-03
Aprov. Medio (UUAA/M2s)	0,4060
Uso Global	Residencial
Sist. Generales incluidos	
S.G. Espacios Libres (M2s)	1.110,00

**Determinaciones de Ordenación Pormenorizada:**
**Vivienda libre**

Nº Máx. de viviendas	45
Sup. Máx. Edificable (M2t)	7.130,00
Coef. De Uso	1,00
Coef. De Localización	1,00
Aprovechamiento (UUAA)	7.130,00

**Vivienda protegida**

Nº Min. de viviendas	45
Sup. Min. Edificable (M2t)	7.135,00
Coef. De Uso	0,70
Coef. De Localización	1,00
Aprovechamiento (UUAA)	4.994,50

**Dotaciones locales mínimas**

Espacios Libres (M2s)	2.990,00
Equipamiento Docente (M2s)	--
Equipamiento Deportivo (M2s)	--
Equipamiento Social (M2s)	2.550,00
Equipamiento Comercial (M2s)	--
Total Dotaciones excepto viario (M2s)	5.540,00
M2 Dotaciones/100 M2t Residencial:	38,83

**Determinaciones de Gestión Urbanística:**

Condiciones de desarrollo:	Plan Parcial / Proyecto Reparcelación / Proyecto de Urbanización
Sistema de Actuación:	Compensación
Prioridad:	Primer Cuatrienio
Iniciativa:	Privada

**Objetivos y criterios de aplicación a la estructura urbana**

- Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del casco urbano.
- Asignar más del cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública.
- Incorporar al municipio suelo dotacional para la ejecución de equipamientos.

**Directrices vinculantes de la ordenación urbana**

- No podrá alterarse la densidad de viviendas, la edificabilidad o la intensidad de los usos pormenorizados asignados a este sector por la presente Modificación.
- No está permitida la ejecución de viarios en fondo de saco, salvo los que sean necesarios para conservar la edificación residencial existente en la zona este. Los viarios propuestos deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en las Normas Urbanísticas.
- Deben cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía y la legislación autonómica de aplicación en lo concerniente a áreas de afección, servidumbres, etc.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las áreas en contacto con el viario de la carretera A-379, localizando las zonas verdes entre esta carretera y sus terrenos.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Dotaciones en las áreas en contacto con el Polideportivo Municipal.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

#### **Condiciones reguladoras de la ordenación**

- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son proporcionales y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que la Modificación asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real
- La tipología a implantar será la vivienda unifamiliar en todas sus modalidades.
- La altura máxima permitida será de PB+1+Ático retranqueado un mínimo de tres metros de la línea de fachada
- Se fijará la alineación por manzana a la que deben situarse las edificaciones
- Se prohibirá el uso industrial

#### **Cargas del sector**

- La ejecución del Sistema General de Espacios Libres SGEL-03 incluido en el sector.

#### **Determinaciones de las áreas de reparto y los sectores**

- Se crea una nueva área de reparto AR-3 que es coincidente con el sector SUBS-02

### **2.3.2 Red exterior de comunicaciones**

El acceso al sector se realizará desde Calle Dos Vigas y Prolongación de C/ Molino Blanco.

### **2.3.3 Red viaria interior**

Se ha dotado de acceso rodado a todas las parcelas resultantes disponiendo en la vía pública de una parte de los aparcamientos y previendo la otra parte necesaria en el interior de las parcelas.

Se proyecta un viario principal paralelo a la carretera A-379 que vertebrará el sector y lo conecta con el resto del municipio.

Se proyecta un viario secundario perpendicular a la carretera A-379 y perpendicular al primario que separa las distintas manzanas.

### **2.3.4 Parcelación**

Se prevé la parcelación de las manzanas en función de la tipología edificatoria que se implantará en ellas, susceptibles de modificaciones mediante operaciones de parcelación de acuerdo con las determinaciones contempladas en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial.

### **2.3.5 Tipologías edificatorias**

La tipología principal es la edificación unifamiliar adosada para viviendas protegidas y unifamiliar pareada para las viviendas libres.

### **2.3.6 Aparcamientos**

La previsión de las plazas de aparcamiento necesarias se obtienen según los módulos mínimos de reserva que establece la LOUA y el Reglamento de Planeamiento (1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación), de los cuales ubicamos en suelo público un porcentaje no superior al 50 %, y el resto en el interior de las parcelas.

Asimismo se prevé un 2% de plazas de dimensiones adecuadas reservadas para personas con minusvalías.

No se computan para estacionamientos las superficies de calzadas, excepto en lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

Los espacios de estacionamiento no producen excesivas concentraciones y no dan lugar a vacíos urbanos ni a distancias excesivas a las edificaciones e instalaciones.

Cada plaza tiene como mínimo, una superficie de suelo de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) de ancho por cinco metros (5 m) de longitud.

Todo espacio de estacionamiento se abre directamente de la calzada y es coherentemente con el movimiento de tráfico.

### **2.3.7 Zonificación**

En el plano O.1 "Ordenación, Zonificación y Usos" se definen las diferentes zonas según sus usos y su carácter y una tabla con la relación de superficies y edificabilidades finales.

#### **2.3.7.1 Zonas de viales de Uso Público**

La sección de cada vial se ha diseñado considerando su ubicación, la importancia de la vía y la densidad de tráfico que va a absorber, respetando las dimensiones establecidas en el Planeamiento General. En este aspecto, los viales se han diseñado con cuatro tipos de sección. La composición de dichos viarios es la siguiente:

##### **Viario A (11,00 metros)**

2,00 m de acerado  
7,00 m de calzada  
2,00 m de acerado

##### **Viario B (13,50 metros)**

2,00 m de acerado  
2,50 m de aparcamiento en línea  
7,00 m de calzada  
2,00 m de acerado

##### **Viario C (9,00 metros)**

1,50 m de acerado  
2,50 m de aparcamiento en línea  
3,50 m de calzada  
1,50 m de acerado

#### **2.3.7.2 Reserva de aparcamientos**

Según el artículo 17 de la LOUA establece que, para suelos con uso característico residencial, deberán destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Debido al carácter residencial del sector y consecuentemente con el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, adoptamos un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, resultando 143 plazas.

Asimismo, el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en su artículo 7 apartado C, establece que del número total de plazas de aparcamiento previstas se reservarán un 2 % como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 5,00 metros.

Por Normativa Urbanística en el presente Plan Parcial se obliga a la construcción en el interior de las parcelas de una plaza de aparcamiento por vivienda en parcelas con uso residencial.

Por tanto, la reserva total de aparcamientos es de 72 plazas en viales más 90 plazas en interior de parcelas, o sea, 162 plazas.

### 2.3.7.3 Suelo con aprovechamiento lucrativo

La unidad de ejecución contiene las zonas que a continuación se exponen:

DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE M2	EDIFIC M2T/M2S	EDIFIC M2T	Nº VIV
M 1 R-AIS VL	RES. VIV. LIBRE	2.920,60	0,12	350,00	1
M 2 R-ADO VP	RES. VIV. PROTEGIDA	948,40	1,56	1.479,12	9
M 3 R-ADO VP	RES. VIV. PROTEGIDA	2.216,50	1,56	3.456,85	22
M 4.1 R-PAR VL	RES. VIV. LIBRE	2.295,00	0,80	1.836,00	12
M 4.2 R-PAR VL	RES. VIV. LIBRE	2.210,00	0,60	1.326,00	8
M 4.3 R-PAR VL	RES. VIV. LIBRE	1.572,50	0,50	786,60	4
M 5 R-ADO VL	RES. VIV. LIBRE	2.574,00	1,10	2.831,40	20
M 6 R-ADO VP	RES. VIV. PROTEGIDA	1.323,00	1,66	2.199,03	14
<b>TOTALES</b>		<b>16.060,00</b>		<b>14.265,00</b>	<b>90</b>

### Coeficientes de homogeneización

Los coeficientes de ponderación se fijan en función de los usos pormenorizados y tipología edificatorias. Siendo la tipología y uso característico el residencial para vivienda libre, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN
VIVIENDA LIBRE	1,00	1,00
VIVIENDA PROTEGIDA	0,70	1,00

Estos coeficientes podrán modularse en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### 2.3.7.4 Reserva de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Según el artículo 17 de la LOUA, en suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial deberán destinarse a reserva para dotaciones, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines.

$$18 \text{ m}^2 \text{ de suelo por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ residencial} = 18 \cdot 143 = 2.574 \text{ m}^2$$

$$10 \% \text{ de la superficie del sector} = 10 \% \text{ de } 29.862 = 2.987 \text{ m}^2$$

Esta zona se regula también conforme a los artículos 1, 3, 4 y 10 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento y su emplazamiento se establece en función de las necesidades de ordenación del sector quedando recogido en el plano de zonificación.

Se crea un área de jardines localizada en el tramo de unión del sector con la carretera A-374 (SLEL 1) y anexa a la misma el SGEL incluido en el sector.

En el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento se establece como módulos mínimos de espacios libres de dominio y uso público, para este caso, los siguientes:

$$18 \text{ m}^2 \text{ de suelo por vivienda} = 18 \cdot 90 = 1.620 \text{ m}^2$$

$$10 \% \text{ de la superficie total ordenada} = 10 \% \text{ de } 29.862 = 2.987 \text{ m}^2$$

Se establece en el presente documento una reserva de suelo de 5.548,60 m<sup>2</sup> para Espacios Libres y Equipamientos, si deducimos 2.558,60 m<sup>2</sup> de suelo destinado a equipamientos, obtenemos una reserva para Espacios Libres de Dominio y Uso Público de 2.990 m<sup>2</sup> que es el establecido por el documento de Modificación del Planeamiento General.

### 2.3.7.5 Reservas de Interés Público y Social

Según el artículo 17 de la LOUA, en suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial deberán destinarse a reserva para dotaciones, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines.

El estándar mínimo sería:  $30 \text{ m}^2\text{s} \cdot 143,00 = 4.290,00$

Se establece en el presente documento una reserva de suelo de 5.548,60 m<sup>2</sup> para Espacios Libres y Equipamientos bastante superior al estándar mínimo, de los que 2.558,60 m<sup>2</sup> se destinan a equipamientos.

En el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento se establece, para la unidad elemental, los siguientes módulos mínimos de reserva:

Centros Docentes:  $10 \text{ m}^2\text{s}/\text{viv} = 10 \text{ m}^2\text{s}/\text{viv} \cdot 90 \text{ viv} = 900,00 \text{ m}^2\text{s}$

S.I.P.S.:  $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{viv} = 2 \text{ m}^2\text{c}/\text{viv} \cdot 90 \text{ viv} = 180,00 \text{ m}^2\text{c}$

Por motivos de coherencia con la estructura del sector reservamos una superficie de suelo de 2.558,60 m<sup>2</sup> superior al mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento y la LOUA, así como el documento de Modificación del Planeamiento General.

### 2.3.7.6 Reservas de Cesión al Excmo. Ayuntamiento

Según el artículo 54 "Régimen del suelo urbanizable ordenado" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

"2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

[...]

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes"

Con todo ello:

Cesión = 10 % (Aprovechamiento Medio · Superficie del Sector)

Cesión = 10 % (0,4060 ua/m<sup>2</sup>s · 29.862 m<sup>2</sup>s) = 1.212,40 ua

Al Excmo. Ayuntamiento le corresponden 1.212,40 ua.

La ubicación de este aprovechamiento y su mayor detalle será objeto del proyecto de reparcelación correspondiente.

### 2.3.7.7 Cuadro resumen

#### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE M2	EDIFIC M2T/M2S	EDIFIC M2T	Nº VIV
M 1 R-AIS VL	RES. VIV. LIBRE	2.920,60	0,12	350,00	1
M 2 R-ADO VP	RES. VIV. PROTEGIDA	948,40	1,56	1.479,12	9
M 3 R-ADO VP	RES. VIV. PROTEGIDA	2.216,50	1,56	3.456,85	22
M 4.1 R-PAR VL	RES. VIV. LIBRE	2.295,00	0,80	1.836,00	12
M 4.2 R-PAR VL	RES. VIV. LIBRE	2.210,00	0,60	1.326,00	8
M 4.3 R-PAR VL	RES. VIV. LIBRE	1.572,50	0,50	786,60	4
M 5 R-ADO VL	RES. VIV. LIBRE	2.574,00	1,10	2.831,40	20
M 6 R-ADO VP	RES. VIV. PROTEGIDA	1.323,00	1,66	2.199,03	14
<b>TOTALES</b>		<b>16.060,00</b>		<b>14.265,00</b>	<b>90</b>

#### RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	EDIFIC M2T
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	SLEL 1	1.496,65	-	-
	SLEL 2	1.493,35	-	-
S.I.P.S.	SIPS	1.558,60	1,00	1.558,60
DOCENTE	CEN DOC	1.000,00	1,00	1.000,00
<b>TOTALES</b>		<b>5.548,60</b>		<b>2.558,60</b>

#### RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES

DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE M2
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGEL 1	1.110,00

#### VIARIO

SUPERFICIE M2	PLAZAS DE APARCAMIENTO
7.143,40	72

#### TOTALES DEL SECTOR

SUPERFICIE M2	EDIFIC M2T
29.862,00	14.265,00



## 2.4 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

### 2.4.1 Red viaria

#### 2.4.1.1 Dimensiones mínimas

Las vías circulatorias constituyen el medio de enlace de unas zonas con otras y de conjunto con su entorno. Las dimensiones mínimas de la red viaria de nueva formación serán las siguientes:

##### **Viario A (11,00 metros)**

2,00 m de acerado  
7,00 m de calzada  
2,00 m de acerado

##### **Viario B (13,50 metros)**

2,00 m de acerado  
2,50 m de aparcamiento en línea  
7,00 m de calzada  
2,00 m de acerado

##### **Viario C (9,00 metros)**

1,50 m de acerado  
2,50 m de aparcamiento en línea  
3,50 m de calzada  
1,50 m de acerado

En los pasos de peatones, para eliminar las barreras arquitectónicas, se salvará el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 cm. Este badén tendrá una anchura mínima de 1.50 metros y se distinguirá del resto del acerado mediante un cambio de aparejo y/o color.

#### 2.4.1.2 Pavimentación

Para dimensionar el firme de las calzadas se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y el nivel del tráfico, así como las características resistentes de la explanada.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación peatonal, estancia de personas, vehículos o uso conjunto. Las tapas de arquetas y registros serán según el modelo oficial de las compañías suministradoras. Todas ellas se orientarán teniendo en cuenta las juntas del elemento de pavimento y se nivelarán de forma que no resalte sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes u otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

#### 2.4.1.3 Arbolado

El arbolado de la urbanización se prevé en los espacios libres y en los acerados siempre que no contravenga la vigente normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

#### 2.4.1.4 Señales verticales

Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situará en la parte exterior de la acera.

Antes de la recepción se consultará con la Delegación de Tráfico del Excmo. Ayuntamiento la colocación de las señales de tráfico previstas y las direcciones de las calles.

En las esquinas y en toda superficie de intersección común a dos aceras no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales para seguridad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales (si se introducen con posterioridad en el SEL) para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

#### **2.4.1.5 Mobiliario urbano**

En caso de haberlos, los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras, no podrán obstaculizar el paso de personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a 150 centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel de agua deberá encontrarse entre 30 y 50 centímetros, y en ningún caso la profundidad será superior a 50 centímetros.

#### **2.4.2 Áreas ajardinadas y parques**

El planeamiento dota al sector de las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de espacios libres, de acuerdo con los requerimientos del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

Los espacios libres se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios

Como usos permitidos:

1 Se admiten las edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines con las excepciones contempladas en el artículo anterior, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o jardín correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.

2 El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios no ajardinados de las áreas de parque, pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo.

3 Se admitirá la construcción de aparcamientos públicos siempre que se justifique la necesidad de los mismos en un sector determinado y la utilidad de la obra en relación a la obtención de superficies llanas que mejoren las posibilidades de uso y disfrute del espacio libre. En estos casos, el tratamiento de la cubierta de los aparcamientos deberá garantizar la disposición de una capa de tierra suficientemente amplia para que sea posible la plantación de árboles y vegetación (como mínimo un árbol cada 60 m<sup>2</sup>), así como los drenajes adecuados. El acceso de los vehículos no supondrá una merma en la superficie de estos espacios libres, admitiéndose únicamente en la franja paralela a la calle con una anchura máxima de 5 metros.

4 Los suelos destinados a espacios libres de uso público y que forman parte del sistema de parques y jardines, se ordenarán de acuerdo con su vinculación a las vías de comunicación o a su función ornamental.

Los espacios libres de uso y dominio público se adecuarán al objetivo de esparcimiento y descanso que tienen. Se dotarán de arbolado, zonas verdes, y mobiliario urbano, así como de zonas de terminación dura para el juego y el paseo de los ciudadanos.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En zonas de pendiente acusada se ordenará mediante rebajes y formación de bancales que permitan su utilización con áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado u otros análogos.

El proyecto de urbanización de las áreas libres cumplirá las siguientes condiciones:

- Se permitirán edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o jardín correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.
- Pendiente máxima del 30 %, excepto en los paseos peatonales donde el máximo será del 5 %
- La iluminación media en los paseos será igual o superior a 15 lux en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual a 0,25. La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux
- Deberá preverse como mínimo un banco por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie en Espacios Libres.
- Deberá preverse como mínimo un árbol de sombra por cada 50 m<sup>2</sup> o fracción de superficie en Espacios Libres.
- Las áreas ajardinadas se desarrollarán y detallarán en el Proyecto de Urbanización.
- El arbolado y la jardinería se realizarán con especies adecuadas al clima y al terreno, habituales en la flora del municipio.
- Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado y, en todo caso, superior a setenta y cinco centímetros de diámetro.

### 2.4.3 Red de saneamiento y alcantarillado

Según la compañía suministradora, el vertido de la urbanización se realizará al pozo de registro existente en la urbanización Molino Blanco, colindante al sector.

El esquema general de la red de saneamiento que se proyecta trata de adaptarse al máximo a la topografía del terreno siguiendo la alineación de las calzadas por cuyo centro discurre.

Se proyecta una red unitaria, la conexión se realizará en el punto designado por la compañía suministradora.

#### Condiciones técnicas de diseño:

- La red de saneamiento será unitaria de fecales y pluviales
- Los colectores serán de P.V.C. o P.E. corrugada de doble pared, exterior corrugado de color negro para protección contra los rayos UV e interior liso de color blanco para facilitar la inspección mediante cámara de TV; del tipo B según pr EN 13476-1, de rigidez circunferencial 8 kN/m<sup>2</sup> (SN-8) según ISO 9969, en tramos de 6 ml., unidas mediante manguito de unión en PE y junta de estanqueidad EPDM. El diámetro mínimo será de 315 mm.
- Se protegerá en el fondo de zanja, mediante capa de arena fina hasta 10 cm por encima de la conducción. (según compañía suministradora).
- Se dispondrá de una acometida para cada parcela, ejecutada con tubería de P.V.C. o P.E. corrugada, con RCE mínima de 8 KN/m<sup>2</sup>. El diámetro mínimo será de 250 mm.
- Las acometidas de alcantarillado proyectadas, se recogerán en un pozo de registro de nueva construcción o existente si procede, en el colector general.

- Se establecerán pozos de registro con las siguientes características:
  - Tanto las parcelas como los imbornales, se acometerán a pozos de registro circulares de 1,10 m de diámetro interior mínimo.
  - Se podrán realizar en fábrica de ladrillo macizo de un pie de espesor o prefabricado.
  - La cimentación se realizará con hormigón HM-20/P/40/Ila de 20 cm. de espesor que arropará la tubería, a la que se le practicará ventana semiesférica en la parte superior, manteniendo así estanqueidad y continuidad en la conducción.
  - La embocadura se realizará mediante losa de remate en diámetro 110/60 en hormigón HM-20/P/40/Ila de 20 cm. de espesor, con tapa y marco embutida.
  - Las tapas de pozos serán de fundición dúctil, con paso libre de 600 mm de diámetro, clase D-400 (Dext-815 mm. / Dint-600 mm. — 40 Tn), modelo REXEL abatible, según norma UNE EN-124 y con marcaje de "Sanearamiento".
  - Irán dotados de pates de polipropileno con distancia máxima entre ellos de 30 cm, anchura mínima de 40 cm y separación mínima a la pared de 16 cm.
  - Los pozos distarán como máximo 50 m y se ejecutarán en todos los cambios de dirección, alineación y conexiones con redes existentes.
- La recogida de aguas pluviales se realizará mediante imbornales debidamente distribuidos, conectados a pozos de registro. Formados por sumideros sifónicos de polipropileno y reja abatible de fundición dúctil (norma UNE EN-124), con dimensiones de 570 x 370 mm y tubo de salida de P.V.C o P.E corrugada, con RCE mínima de 8 KN/m<sup>2</sup> de 200 mm de diámetro.
- La acometida individual se ejecutará a través de arqueta sifónica, ubicada dentro de la parcela.
- Las arquetas y registros estarán provistos de cierres herméticos contra líquidos y gases.
- Si la distancia de la arqueta sifónica a la acometida de la red general sobrepasa los 25 metros se colocará un pozo intermedio para registro y limpieza.
- Las alcantarillas y pozos se abrirán a una distancia no inferior a 1 metro de cualquier depósito, cañería o conducto de agua potable.

#### Criterios de cálculo:

- El cálculo se realizará para un periodo de retorno mínimo de diez años teniéndose en cuenta las aguas pluviales procedentes del exterior.
- Las velocidades de cálculo en las conducciones deberán estar comprendidas entre 1,1 m/s y 3,8 m/s
- La distancia máxima entre pozos será de 50 metros en todos los casos.

El recubrimiento mínimo de los conductos será de 80 centímetros, si esto no fuera posible, el proyecto de urbanización determinará la protección adoptada.

#### **2.4.4 Red de abastecimiento de agua**

Según la compañía suministradora, en cuanto al punto de conexión con la red de abastecimiento existente en la urbanización Molino Blanco, colindante al sector.

Se propone una red compuesta por dos estructuras anulares que a su vez conectan en dos puntos del ramal de abastecimiento en el viario principal.

En el esquema de la red se representan las bocas e hidrantes de incendios propuestos.

#### Condiciones técnicas de diseño:

- Conducciones
  - Estarán formadas por conducciones de polietileno PE100, para una presión mínima de PN10 y cumpliendo la norma UNE-EN-12.201

- La unión de la tubería se efectuará por electrofusión (manguitos electrosoldables) o soldadura a tope.
- El diámetro mínimo admitido para las conducciones será de 90 mm.
- Las conducciones se instalarán enterradas a una profundidad de 0,60 metros de la superficie, y a 0,50 metros de la fachada, tomando como referencia la generatriz superior e interior respectivamente.
- Se situarán en un plano superior a todos los servidos y la separación mínima respecto de estos será de 0,30 metros, medida entre las generatrices más próximas entre sí, tanto en vertical como en horizontal.
- Se protegerá en el fondo de zanja, mediante capa de arena fina hasta 10 cm por encima de la conducción.
- El diseño de la red de distribución deberá ser mallado.
- Válvulas de corte
  - Serán válvulas de compuerta con cierre elástico y cuerpo de fundición dúctil GGG-42 o superior, de paso total, para unión mediante bridas y accionamiento mediante llave de cuadradillo.
  - Las arquetas de registro para las válvulas, estarán formadas por "Bocas para llaves", mediante carrete y tapa de fundición dúctil y tubo guía de P.V.C. de manera que sólo sea accesible el cuadradillo de la válvula para su maniobra.
- Acometidas
  - Las acometidas a las parcelas se podrán realizar con todos los elementos electrosoldados o mediante collarines de fundición dúctil, con recubrimiento epoxi y tornillería de acero inoxidable, siendo el diámetro de salida y el de la acometida de  $\frac{3}{4}$ ".
  - Desde el collarín de toma saldrá el tubo de acometida, con un diámetro de 25 mm en polietileno PE 100, para presión mínima de PN-10, hasta conectar con la válvula de corte de la acometida.
  - Las acometidas a parcela se realizarán en línea recta desde el collarín de toma hasta el armario para contador o batería de contadores. La llave de registro estará situada al final del ramal de acometida en la vía pública, junto al inmueble y constituye el elemento diferenciador entre La Entidad Suministradora y el abonado.
  - Como llave de corte de la acometida, se instalará válvulas de esfera de  $\frac{3}{4}$ " de latón cromado, accionada mediante cuadradillo. Estas válvulas quedarán alojadas en el acerado, en el interior de arquetas de fundición dúctil con unas dimensiones mínimas de 15 x 25 cm.
  - El contador individual se instalará en la fachada del inmueble o muro de cerramiento, en el interior de armario de dimensiones y cerradura reglamentarias según normas de EMPROACSA.
- Hidrantes contra incendios
  - Se proyectará la instalación de hidrantes contra incendios, de fundición dúctil, con cierre elástico, con salida de 80 mm y racor tipo Barcelona.
  - La distancia máxima entre hidrantes medida por viales públicos, no excederá de 200 metros.
- Bocas de riego
  - Tendrán un diámetro máximo de 40 mm. PN 16 con arqueta y tapa, fabricados en fundición dúctil.
  - La salida estará constituida por un racor del tipo Barcelona.
  - Acometidas para riego
  - En las áreas libres y zonas ajardinadas se realizarán acometidas de 1" 1/4, con arqueta para alojamiento de contador de 20 mm.

#### Criterios de cálculo:

- La profundidad de las tuberías será de 80 centímetros como mínimo
- El cálculo de la red se hará de acuerdo con las Normas Tecnológicas y a las Normas de la compañía suministradora.
- Las velocidades admisibles estarán entre 0,50 y 1,50 m/s
- Se dimensionará la red para un consumo en punta de 2,50 l/s

La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a 60 mm.d.c.a.

#### **2.4.5 Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica**

La instalación, las cargas a considerar, los coeficientes de simultaneidad empleados y las características de los conductores se ajustarán a las Normas Particulares de la Compañía Suministradora y al Vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

#### Previsión de potencia:

El sector se compone de 103 viviendas, cuya previsión de potencia se calcula suponiendo un grado de electrificación básico (5.750 W). La demanda total se calculará sin aplicar coeficientes de simultaneidad para así tener en cuenta la potencia demandada por los servicios comunes de los edificios, el alumbrado público y cualquier otro consumo no contemplado en las viviendas propiamente dichas.

Potencia:  $90 \text{ viv} \times 5.750 \text{ W/viv} = 518 \text{ kW}$

Suponiendo un factor de potencia de 0,90:  $518 \text{ kW}/0,90 = 576 \text{ KVA}$

#### Media tensión y centros de transformación:

Las líneas de media tensión a 20 KV partirán desde el punto de conexión señalado por la compañía suministradora a los centros de transformación, que se repartirán de la siguiente manera:

$576 \text{ KVA} / 2 \times 400 \text{ KVA} = 1 \text{ Centro de transformación}$

La distribución de dicho centro es la representada en los planos.

#### Red de baja tensión

La energía para la red en baja tensión será suministrada a 400/230 V y 50 Hz desde los centros de transformación ubicados en la urbanización.

La red eléctrica, en su recorrido, sólo afectará a terrenos de dominio público de la urbanización.

En los planos adjuntos se observa la red de canalizaciones para baja tensión. Colocándose arquetas en los cambios de dirección, cruces de calzadas y cada 40 m en los tramos lineales.

#### **2.4.6 Red de alumbrado público**

El sistema se compone de un centro de mando, red de alimentación y luminarias. La red de alimentación será subterránea e independiente de la red de distribución, con origen en el Centro de transformación.

Las luminarias de las vías rodadas irán sobre postes situados en las aceras.

Las potencias de las lámparas y las alturas de las columnas, así como el resto de características de la red serán definidos en el Proyecto de Urbanización, según las condiciones técnicas que deben tener cada una de las vías y los espacios públicos.

Criterios de cálculo y características de la red:

- Para la determinación del Proyecto de Alumbrado, se seguirán, en general, las recomendaciones de las Instrucciones sobre Alumbrado Urbano (I.A.U.) del MOPU, especialmente en lo referente a la relación entre la luz y el ancho de la calle para la determinación de las alturas de las luminarias, de modo que se garanticen los niveles mínimos de iluminación.

- Los conductores serán de cobre con aislamiento y protección de PVC para tensión hasta 1000 V.
- La caída de tensión máxima admisible será del 3 %
- Los conductores serán enterrados bajo tubo de polietileno reforzado, su sección mínima será de 6 mm<sup>2</sup>
- Los centros de mando se dispondrán en emplazamientos adjuntos a los centros de transformación.
- La altura de la luminaria no será inferior a 7 metros, además serán estancas y llevarán pica de toma de tierra.
- La separación máxima de los puntos de luz del tendido no debe superar los 30 metros y la caída de tensión hasta la última luminaria no debe exceder de un 3 %
- La iluminación horizontal media será, como mínimo, de 12 lux en calles con coeficiente de uniformidad de 0,3

#### **2.4.7 Red de telefonía**

Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos libres y será subterráneo. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa de la compañía suministradora.

La red de canalizaciones proyectada tiene su origen en la infraestructura de la urbanización existente que parte de una arqueta de suministro.

En el trazado que se puede observar en el plano de dicha instalación, se disponen las redes de distribución de telefonía. Todos ellos irán por acerado protegidos con hormigón según las normas de la Compañía Telefónica.

#### **2.4.8 Otros servicios**

Como complemento y destino para el que se formula el presente Planeamiento, el Proyecto de Urbanización deberá prever y definir otros servicios complementarios como son:

- Mobiliario Urbano, concretando como mínimo bancos y papeleras, cuyos modelos y ubicación serán convenidos con el Ayuntamiento y procurando su inclusión en el paisaje.
- Los distintos contenedores de residuos urbanos, que se situarán en zonas de aparcamiento, a definir por la Delegación Municipal de Medio Ambiente.

En todo caso, tanto el trazado como las características generales y de instalación de cada servicio se establecerán con la suficiente precisión en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

## 2.5 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 2.5.1 Objeto

El objeto del presente documento es demostrar la viabilidad económica y rentabilidad de esta actuación urbanística desde el punto de vista del promotor.

Para la realización del presente estudio económico, se han tomado como base de cálculo los valores reales, a la fecha, de determinados modelos e indicadores que se usan para este tipo de estudios, como pueden ser:

- Módulos Oficiales de Valoración del Colegio de Arquitectos
- Valor Estimativo del Suelo
- Precios Unitarios del Banco de Precios de la Junta de Andalucía
- Coste Financiero del Dinero
- Tarifas de Honorarios Profesionales
- [...]

En el estudio económico se ha prescindido del factor tiempo, que lógicamente afectará a los costes de la actuación, por estimar que las variaciones en los costes que pudieran existir en el futuro serán compensadas por la elevación proporcional del resto de variables que intervienen en el estudio.

### 2.5.2 Análisis de costes

#### 2.5.2.1 Adquisición del suelo

Los terrenos aportados al Sector por parte de los propietarios son 29.862 m<sup>2</sup> que valorados a una media de 20,00 €/m<sup>2</sup>, arroja un valor aproximado de 597.240,00 €

#### 2.5.2.2 Ejecución material de las obras

Teniendo en cuenta las características propias del Planeamiento en lo referente a topografía, calidad del suelo, densidad de viario, obras exteriores, etc., se ha estimado un coste de urbanización de 29,45 €/m<sup>2</sup> de terreno bruto, según lo contemplado en los módulos oficiales de valoración del Colegio de Arquitectos de Córdoba.

Por tanto, el Presupuesto de Ejecución Material estimado de las Obras de Urbanización será de 879.435,90 €, incluido SGEL

El desglose de dicho Presupuesto es el siguiente:

Capítulo	Resumen	Importe	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	61.560,51	7,00%
2	SANEAMIENTO	97.177,67	11,05%
3	ABASTECIMIENTO	129.716,80	14,75%
4	RED ELECTRICA	116.964,97	13,30%
5	TELEFONÍA	32.539,13	3,70%
6	PAVIMENTACIÓN	271.305,98	30,85%
7	ALUMBRADO	109.929,49	12,50%
8	JARDINERÍA	29.461,10	3,35%
9	SEÑALIZACIÓN	13.191,54	1,50%
10	ENSAYOS DE LABORATORIO	8.794,36	1,00%
11	SEGURIDAD Y SALUD	8.794,36	1,00%
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>		<b>879.435,90</b>	



### 2.5.2.3 Gastos generales, financieros, honorarios y tasas

Como costes generales se deben considerar:

- Honorarios Profesionales de Arquitectos
- Honorarios profesionales de Arquitectos Técnicos
- Honorarios profesionales de Topógrafos
- Honorarios profesionales de Abogados
- Aranceles notariales y registrales
- Gastos financieros
- Licencias y Tasas
- Gestión
- Administración
- Contabilidad

La estimación de estos gastos se considera aproximadamente un 10 % del importe total del coste del suelo y de la ejecución de las obras, por lo que el coste total estimado es de 147.667,00 €

### 2.5.2.4 Cesión del 10 % del aprovechamiento

Al amparo de lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 7/2002 de la Comunidad Autónoma Andaluza, la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo podrá cederse bien en suelo o mediante la correspondiente aportación económica.

### 2.5.2.5 Inversión global prevista

El resumen de costes de inversión es el siguiente:

Adquisición de suelo:	597.240,00 €
Ejecución de las obras:	879.435,90 €
Gastos varios:	147.667,00 €
<b>Total:</b>	<b>1.624.342,90 €</b>

### 2.5.2.6 Cálculo de repercusiones

Una vez conocidos los costes correspondientes al valor del suelo y la ejecución de la Urbanización, puede calcularse el valor de repercusión del m<sup>2</sup> de techo edificable.

Costes de urbanización:	1.624.342,90 €
Edificabilidad neta susceptible de apropiación:	12.838,00 m <sup>2</sup>
<b>Repercusión de coste:</b>	<b>126,52 €/m<sup>2</sup></b>

Las superficies de suelo correspondientes a Espacios Libres y SIPS no se han tenido en cuenta al calcular las repercusiones, así como el 10 % del aprovechamiento lucrativo a ceder.

### 2.5.3 Justificación de la rentabilidad y balance.

Teniendo en cuenta el valor por repercusión por metro cuadrado construido en la zona que nos ocupa puede oscilar entre 130 y 150 €, resulta que el coste de la actuación 126,52 €/m<sup>2</sup> se encuentra muy por debajo del límite establecido.

Por tanto, como balance resultante de las anteriores hipótesis, deducimos la viabilidad inicial de la operación considerada. Hay que tener en cuenta que los costes financieros son variables, por lo que los resultados habrán de corregirse en base a la financiación real existente.

## **2.6 PLAN DE ETAPAS**

### **2.6.1 Objeto. Previsiones del Plan Parcial**

Conforme a los artículos 54, 57 y 62 del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas se ha de redactar por separado del Estudio Económico Financiero y tiene por objeto reflejar la secuencia temporal de ejecución del Planeamiento. En su redacción se atenderá a que la previsión de la utilización y creación de suelo incorporado al proceso urbanizador se atempere al ritmo de creación de dotaciones adecuadas para aquel.

El presente Plan Parcial prevé la ejecución del sector en su primer cuatrienio de vigencia.

### **2.6.2 Sistema de gestión y desarrollo del Plan Parcial**

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

Cordobesa de Planificación urbanística S.L. presenta la iniciativa como sociedad promotora y propietaria de totalidad del sector.

Las determinaciones del presente Planeamiento se llevarán a cabo en una única etapa que acoja la totalidad del sector.

Para la ejecución de las obras de urbanización y en el desarrollo de las determinaciones del Planeamiento se tramitará preferentemente en un único Proyecto de Urbanización, cuyo ámbito territorial coincidirá con el del Sector.

### **2.6.3 Plazos de ejecución**

A partir de la Aprobación definitiva del Plan Parcial, la Propiedad, en el plazo de tres meses, presentará a su tramitación el Proyecto de Urbanización.

Dichas obras de urbanización se ejecutarán en el plazo de dos años a partir de la concesión de la licencia de obras correspondiente.

El plazo establecido para la edificación de las parcelas desde la finalización de las obras de urbanización es de cuatro años.

**Con todo lo especificado con anterioridad y a la vista de los planos y demás documentos de que consta el presente Plan Parcial, se encuentra perfectamente detallada y justificada la redacción de la misma.**

Santaella, Julio de 2009  
Juan Antonio Ruiz Macías  
Arquitecto

### 3 NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### **Artículo 1º. Ámbito de aplicación**

Las presentes Normas Urbanísticas regirán, desde el momento de su aprobación definitiva, en los terrenos incluidos en el presente documento que desarrolla el **sector “Angonal” del municipio de La Guijarrosa (Córdoba)**, delimitado en los Planos de Información y Ordenación del presente documento.

La obligatoriedad de observación del presente Planeamiento abarca tanto a los particulares como a la Administración, debiéndose ajustar a él todas las actuaciones, tanto de uso como edificatorias.

En todo lo no dispuesto en estas Normas Urbanísticas que regulan específicamente las condiciones particulares de cada zona definida en el Sector se estará a lo dispuesto en el vigente Planeamiento General.

##### **Artículo 2º. Vigencia, revisiones y/o modificaciones**

El presente Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación siguiendo lo determinado en la LOUA.

Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento o parámetro referente a la calificación del suelo, situación de cesiones, así como la creación, corrección o anulación del viario definido como básico.

Se entenderá como modificación cualquier otro supuesto de cambio no definido como revisión.

##### **Artículo 3º. Interpretación de documentos**

En caso de dudas o discordancias entre las determinaciones contenidas en las distintas partes del documento regirán los siguientes criterios:

Se considerarán válidas las determinaciones representadas en los Planos de Ordenación o especificadas en las Normas Urbanísticas, frente a las contenidas en los Planos de Información. No obstante, cuando en aquellos documentos existan discrepancias en la edificabilidad y/o en las superficies de dominio público, prevalecerá el criterio que imponga menor edificabilidad y/o mayor superficie de los terrenos públicos respectivamente.

Respecto a las superficies y cotas a que se hace referencia en los documentos del presente Plan Parcial, prevalecerán las representadas gráficamente en plano sobre las expresadas en texto escrito.

En todo caso, y sobre todas ellas, se considerarán realmente deslindadas sobre el terreno y cuyo dominio puede demostrarse públicamente.

##### **Artículo 4º. Carácter público**

Todos los documentos que integran el presente Plan Parcial tienen un carácter público, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlos a consulta de los interesados, previa solicitud por escrito.

#### TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

##### **Artículo 5º. Instrumentos de ordenación. Estudios de detalle.**

Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para su directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas en el artículo 15 de la LOUA. Su ámbito mínimo será el de la manzana.

El Ayuntamiento, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, se reservará la posibilidad de exigir Estudio de Detalle en ciertos casos en aras de una mejor planificación urbanística.

#### **Artículo 6º. Parcelaciones y reparcelaciones.**

El Ayuntamiento podrá exigir un Proyecto de Parcelación previamente a la autorización de licencias para actuación urbanística cuando lo estime conveniente para la correcta planificación de la zona. Dichos proyectos se someterán a la preceptiva licencia municipal. Se podrán formular proyectos de parcelación para manzanas completas o partes significativas de la misma, con suficiente entidad superficial y dimensional, debiendo someterse dicho proyecto a las determinaciones que sobre parcela mínima establece el presente Plan Parcial.

#### **Artículo 7º. Instrumentos de gestión. El Proyecto de Reparcelación.**

La gestión urbanística de la Unidad de Ejecución que constituye el Sector se efectuará mediante el Sistema de Compensación.

Sobre la base del Plan Parcial se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación, documento jurídico-técnico donde se concretarán los resultados derivados de la aplicación del Sistema de Actuación, especialmente el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y las cesiones obligatorias y gratuitas de los suelos que se destinen a viales, parques, jardines y zonas públicas, suelo dotacional para equipamientos y cuantos servicios urbanísticos sean necesarios para el sector.

Los proyectos de reparcelación habrán de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de demolición, derribo o destrucción de edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costos de los proyectos, valoraciones y peritajes, y cualquier otro concepto originado por razón de la urbanización.

Los proyectos de reparcelación se ajustarán, en su contenido y procedimiento, a lo que se dispone en los artículos 100 al 104 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 71 al 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Excelentísimo Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo o su afección para usos previstos en el Planeamiento y en el Proyecto de Reparcelación. La cesión de estos derechos, así como su cuantía y la situación de las cesiones incluido el 10 % del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se materializará en el acto de la Aprobación Definitiva.

No obstante, la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización, podrá ocupar a este fin los terrenos de cesión hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Excelentísimo Ayuntamiento.

#### **Artículo 8º. Proyecto de Urbanización.**

Será preceptiva la realización de un Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización.

Para la ejecución de cualquier obra, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de urbanización deberán incluir todos los conceptos enumerados en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir el soterramiento de todas las líneas eléctricas, con independencia de la tensión de las mismas, que atraviesen las unidades de ejecución afectadas, por cuenta y a costa de los propietarios. Igualmente, deberán incluir el sistema de

recogida de residuos sólidos urbanos que establezca el Ayuntamiento, por cuenta y a costa de los propietarios.

Las obras de urbanización se pretenden ejecutar en una etapa. Para el comienzo de las mismas es preceptiva la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, que será redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Será preceptiva también la licencia municipal y las licencias o permisos exigibles por los organismos correspondientes.

El Proyecto de Urbanización deberá abarcar una etapa completa. El desarrollo temporal del conjunto de las etapas de ejecución de la urbanización deberá inscribirse en el plazo total para el desarrollo del Planeamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir los requisitos mínimos establecidos en las condiciones técnicas de la Memoria Justificativa y demostrar que quedan reservadas las plazas de aparcamiento vinculadas a la red viaria que establece el Plan.

Deberá contener los Proyectos Técnicos correspondientes a las acometidas generales de los distintos servicios y de la red viaria general.

En definitiva, determinará concretando y evaluando económicamente todas las obras a realizar, con el detalle y complemento que requiera para la completa definición de las obras comprendidas en el mismo.

#### **Artículo 9º. Ejecución de las obras.**

Corresponde la ejecución de las obras de urbanización a los Propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial.

Las obras de urbanización serán sufragadas de acuerdo con los artículos 58 a 66 del Reglamento de Gestión Urbanística en los plazos establecidos al efecto.

#### **Artículo 10º. Obras de edificación.**

Todas las obras relativas a edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito del presente Plan Parcial deberán ir precedidas del correspondiente Proyecto de Edificación que deberá merecer la aprobación y licencia del Excmo. Ayuntamiento.

Los proyectos de edificación no podrán ejecutarse hasta que los terrenos no merezcan la calificación de solar, es decir, dispongan de los servicios mínimos exigidos por la legislación vigente y se hallen completamente urbanizados.

No obstante, se podrá proponer simultanear la edificación y la urbanización en las condiciones expresadas por las presentes Normas Urbanísticas siempre garantizado la terminación de la urbanización afectada.

Durante la ejecución de las obras de edificación, en el caso de no simultanearse con las de urbanización, deberán resolverse en el interior de las parcelas las instalaciones de grúas y los acopios de materiales necesarios, estando a lo dispuesto por las normas de policía y limpieza en las obras dictadas por el Ayuntamiento con el objeto de evitar el deterioro de las obras de urbanización ejecutadas.

#### **Artículo 11º. Instrumentos de ejecución.**

La ejecución material de las determinaciones del presente Plan Parcial, de sus instrumentos de desarrollo y de las obras relativas a la edificación se realizará mediante Proyectos Técnicos, que deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Oficiales.

Estos proyectos, cuando su ámbito de aplicación sea una manzana o parte significativa de ella, podrán ser suficientes para la obtención de licencia municipal de edificación si necesidad de la realización de Estudio de Detalle.

### **Artículo 12º. Recepción de las obras de urbanización.**

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización contemplada en el correspondiente Proyecto, los promotores solicitarán de Excmo. Ayuntamiento la recepción de las mismas, que será llevada a cabo en un plazo no superior a un mes a partir de la solicitud mediante levantamiento de Acta de Recepción, suscrita por la Propiedad, Dirección Facultativa de las Obras y el representante que el Ayuntamiento autorice. En el Acta de Recepción se hará constar la conformidad de las obras y servicios, si procediese, o se pondrán de manifiesto las deficiencias detectadas y el plazo para subsanarlas, transcurrido este plazo se volverá al comienzo del procedimiento para la recepción.

El trascurso de un mes desde la solicitud de recepción sin que el Ayuntamiento fije fecha para la misma o la no asistencia al acto del representante del Ayuntamiento en la fecha indicada no impedirá que se lleve a efecto la recepción que corresponda con validez a todos los efectos.

Trascurrido un año a partir de la recepción, el propietario podrá exigir al Ayuntamiento la devolución de los avales aportados en su día y, contando con el informe favorable de los técnicos municipales, el Ayuntamiento asumirá la obra ejecutada a todos los efectos.

Si durante el año trascurrido desde la recepción aparecieran defectos imputables a la ejecución serían subsanados por la propiedad, no así los derivados de la falta de vigilancia que serán a cargo del Ayuntamiento.

## **TÍTULO III. NORMAS DE RÉGIMEN DE SUELO**

### **Capítulo I. Normas generales de uso**

#### **Artículo 13º. Ámbito.**

Con objeto de ordenar y regular la futura edificación en toda la extensión del presente Plan Parcial, la solución urbanística establece la división del territorio en manzanas de uso residencial y de equipamiento público.

#### **Artículo 14º. Carácter de los usos.**

Los usos permitidos se ajustarán a lo previsto en estas Normas Urbanísticas, a las condiciones generales fijadas por las Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente, a la Normativa Sectorial de la administración del Estado y las que sean de aplicación dictadas por la Comunidad Autónoma.

Para los usos permitidos se establece el siguiente carácter:

- Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela.
- Uso dominante: es el que ha de implantarse con carácter principal mayoritario.
- Uso compatible: es el que cabe entender como permitido aunque no se determine expresamente porque sirve de complemento al dominante.

#### **Artículo 15º. Usos permitidos de naturaleza privada**

##### **15.1 Residencial plurifamiliar**

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas plurifamiliares. El uso residencial plurifamiliar es el que se da en edificios de viviendas con núcleo de acceso vertical a las viviendas común.

En todos los edificios de seis o más viviendas y en determinadas zonas se requiere el disponer un garaje en el interior de la parcela, capaz de albergar al menos una plaza de coche por vivienda.

Se considera compatible con el uso de vivienda el de los garajes correspondientes a las mismas y se consideran asimismo compatibles los comercios que no ocupen más que la

planta baja, las oficinas y dotaciones comunitarias públicas (socio-cultural y recreativo, asistencial, escolar, administrativa...).

### **15.2 Residencial unifamiliar adosado**

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a una única vivienda, situado en parcelas independientes en agrupaciones en hilera de casas individuales con acceso propio exclusivo.

Se considera compatible con el uso de vivienda el de los garajes correspondientes a las mismas y se consideran asimismo compatibles los comercios que no ocupen más que la planta baja, las oficinas y dotaciones comunitarias públicas (socio-cultural y recreativo, asistencial, escolar, administrativa...).

## **Artículo 16º. Usos permitidos de naturaleza pública (SIPS)**

### **16.1 Escolar**

Comprende los centros dedicados a la enseñanza preescolar, de Educación Primaria, Bachillerato y Formación Profesional, sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas.

### **16.2 Sanitario**

Comprende las actividades de tratamiento o alojamiento de enfermos, y en general, todas aquellas relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia médica que tienen lugar en hospitales, dispensarios, clínicas...que se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes.

### **16.3 Asistencial**

Comprende las guarderías, centros maternos y jardines de infancia; las residencias de ancianos; los cementerios y las actividades asistenciales de carácter público no incluidas en otros usos.

### **16.4 Sociocultural y recreativo**

Comprende las actividades culturales, recreativas y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y el arte, y las de carácter religioso. Se incluyen, por tanto, las casas de cultura, centros sociales, bibliotecas... y también, por su singularidad, las iglesias, templos, capillas, centros parroquiales, conventos y similares.

### **16.5 Administrativo**

Comprende las actividades vinculadas a la Administración Pública, como son las oficinas municipales, las oficinas de los servicios estatales, autonómicos y provinciales, los locales de los cuerpos de seguridad,...

### **16.6 Deportivo**

Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la práctica de la educación física y de los deportes en general, desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados.

### **16.7 Abastecimiento y comercial**

Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados públicos u otros establecimientos, y que tienen relación con la venta de productos.

Se incluyen también los mataderos públicos.

**Artículo 17º. Usos prohibidos.**

Se prohíbe el uso industrial

**Artículo 18º. Usos de espacios libres de parcela**

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, aislar las vías de circulación rápida del entorno local y, en general, a mejorar el paisaje urbano y las condiciones estéticas de la ciudad.

Se atenderá a lo establecido en el Planeamiento General Vigente.

**Capítulo II. Normas Generales de la Urbanización.****Artículo 19º. Criterios de aplicación.**

En lo no previsto en el presente capítulo serán de aplicación las Normas Generales de Urbanización del Planeamiento General vigente.

**Artículo 20º. Infraestructuras urbanas básicas.**

Las infraestructuras urbanas estarán constituidas al menos por las siguientes redes:

- Depuración, vertido y evacuación de aguas
- Abastecimiento de aguas
- Evacuación de desechos sólidos
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Telefonía
- Pavimentación, arbolado y jardinería
- Señalización viaria

Las redes se diseñarán según las previsiones y esquemas definidos en los Planos de Ordenación y Memoria, si bien el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle podrá introducir modificaciones debidamente justificadas en los cálculos y trazados previstos, en cumplimiento con lo establecido en el Planeamiento General.

Con el fin de garantizar el suministro y servicio de la zona se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso, si fuese necesario, saldrán fuera de los límites del sector.

**Artículo 21º. Viario público.**

El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus dimensiones y materiales a lo establecido en el presente Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

Las calzadas de las vías rodadas tendrán las características técnicas precisas para la circulación de vehículos de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto a volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto. El acabado de la calzada será mediante aglomerado asfáltico.

El aparcamiento adosado a vial tendrá un tratamiento de pavimentación que lo diferencie de las vías rodadas, recomendándose el uso del bloque de hormigón separado de la calzada de tráfico por encintado.

En manzanas la separación entre acera y calzada se realizará mediante bordillo de hormigón.

Los acerados se ejecutarán con pavimentos de hormigón o baldosas hidráulicas.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización podrá establecer soluciones diferentes a las mencionadas siempre que se justifiquen.



### **Artículo 22°. Espacios libres de uso público.**

Los Proyectos de Urbanización en las zonas verdes públicas contendrán un estudio específico de jardinería y mobiliario urbano. Deberá preverse como mínimo un banco por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie en espacios libres.

Sin perjuicio de lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, las zonas verdes deberán ordenarse de forma que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través elementos de articulación, tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado u otros análogos.

El arbolado y jardinería se realizará con especies adecuadas al clima y al terreno, y habituales en la flora del municipio.

Los espacios libres de uso y dominio público se adecuarán al objetivo de esparcimiento y descanso que tienen. Se dotarán de arbolado, zonas verdes, y mobiliario urbano, así como de zonas de terminación dura para el juego y el paseo de los ciudadanos.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En zonas de pendiente acusada se ordenará mediante rebajes y formación de bancales que permitan su utilización con áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado u otros análogos.

El proyecto de urbanización de las áreas libres cumplirá las siguientes condiciones:

- Se permitirán edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o jardín correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.
- Pendiente máxima del 30 %, excepto en los paseos peatonales donde el máximo será del 5 %
- La iluminación media en los paseos será igual o superior a 15 lux en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual a 0,25. La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux
- Deberá preverse como mínimo un banco por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie en Espacios Libres.
- Deberá preverse como mínimo un árbol de sombra por cada 60 m<sup>2</sup> o fracción de superficie en Espacios Libres.

Las áreas ajardinadas se desarrollarán y detallarán en el Proyecto de Urbanización.

Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado y, en todo caso, superior a setenta y cinco centímetros de diámetro.

## **Capítulo III. Normas Generales de la Edificación.**

### **Artículo 23°. Aplicación.**

Las normas generales establecidas en este capítulo serán de aplicación a la edificación en toda la extensión del Sector sin distinción de zonas para cada una de las cuales se dictan, además, normas particulares.

En todo lo no previsto por estas Normas se estará a lo dispuesto para las condiciones generales de la edificación en la Normativa de Planeamiento General.

### **Artículo 24°. Condiciones de la parcela**

#### **24.1. Alineaciones Oficiales**

Determinadas en la documentación gráfica contenida en el Plano de "Ordenación, Zonificación y Usos" del presente Plan Parcial, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

## **24.2. Superficie de parcela**

La parcela mínima que se establece a los efectos de la segregación de parcelas previsto en estas Normas Urbanísticas vendrá descrita en las normas particulares de cada zona.

## **24.3. Segregación y agregación de las parcelas**

El parcelario será definido como tal en el Proyecto correspondiente. No obstante, se podrá proceder a la agrupación y posterior segregación de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima definida en el artículo anterior.

## **Artículo 25°. Manzana y frente de manzana**

Se considera Manzana, la parcela o conjunto de parcelas que vienen delimitadas en su perímetro por vías públicas, tanto peatonales como rodadas, jardines públicos y zonas verdes, suelo para reserva de dotaciones y equipamientos, o por la propia línea de delimitación del Sector.

Se entiende por frente de manzana a cada uno de los lados de la manzana que marca el límite de la misma con la vía pública, jardines públicos y zonas verdes.

## **Artículo 26°. Situación de la edificación**

### **26.1 Línea de parcela**

Es la línea teórica marcada por el presente Planeamiento que delimita el suelo de uso público del suelo de dominio privado.

### **26.2 Línea de edificación**

Viene marcada por el plano teórico, perpendicular al terreno y paralelo o no a la alineación de la parcela, sobre el que debe disponerse la fachada de la edificación y sobre el que únicamente se permitirán los salientes, vuelos y retranqueos definidos, junto con la propia alineación en la parte correspondiente de la normativa de la zona.

### **26.3 Rasante**

El Planeamiento señala las rasantes en los puntos de cruce y cambio de dirección de la red viaria. Una vez redactado el Proyecto de Urbanización quedarán definidos con precisión los perfiles longitudinales de las vías públicas tomados, salvo indicación en contra, en el eje de las calzadas de las mismas.

### **26.4 Linderos**

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de otras propiedades.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente; linderos laterales, los restantes; denominándose testero el lindero opuesto al frontal.

### **26.5 Separación a linderos**

Es la distancia horizontal entre la línea de edificación y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a este.

Las separaciones mínimas a linderos serán las establecidas para cada caso en las Normas Particulares de Zona.

### **26.6 Retranqueos**

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la línea de fachada y la alineación exterior, medida sobre una recta perpendicular a esta.

## **Artículo 27°. Ocupación de la parcela**

### **27.1 Superficie ocupada**

Es el área comprendida dentro del perímetro o perímetros delimitados por las líneas de edificación.

### **27.2 Coeficiente de ocupación**

Es la relación expresada en tanto por ciento, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Los coeficientes de ocupación asignados en las Normas Particulares de Zona se establecen como valor máximo.

## **Artículo 28°. Edificabilidad**

El índice expresivo de la relación entre la superficie de edificación permitida en una parcela edificable y la superficie de suelo de la misma.

Los coeficientes de edificabilidad asignados en las Normas Particulares de Zona se establecen como edificabilidad máxima.

No computarán como superficie edificada:

- Las construcciones bajo rasante
- Los pasajes de acceso a zonas comunes
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos por lucernarios traslúcidos.
- Las plantas bajas porticadas, soportales y porches.
- Los elementos ornamentales en cubierta y superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones del edificio, así como las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

## **Artículo 29°. Condiciones de volumen**

### **29.1 Altura de cornisa**

Dimensión vertical desde la rasante de la calle hasta la cara inferior de los elementos estructurales de formación de cubierta.

### **29.2 Altura de coronación**

Dimensión vertical desde la rasante de la calle hasta la cumbre más alta del edificio.

Por encima de la altura de coronación sólo se permitirá la instalación de salas de máquinas y maquinaria o elementos inherentes al uso terciario, no habitables.

### **29.3 Altura libre interior**

Distancia vertical de suelo a techo. La altura mínima libre interior será de 2,70.

## **Artículo 30° Cuerpos y elementos volados**

### **30.1 Cuerpos salientes de fachada**

Superficie construida habitable que sobresale del plano de fachada.

### **30.2 Elementos salientes**

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de edificación, permitiéndose zócalos, aleros, gárgolas, cornisas, parasoles, emparchados y otros elementos semejantes.

### **30.3 Elementos salientes no permanentes**

Los elementos salientes no permanentes tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares se situarán, en cualquier caso, deberán situarse a una altura mínima de tres metros.

### **Artículo 31° Condiciones higiénicas generales**

Se cumplirán las condiciones básicas apropiadas al uso establecidas en la legislación vigente en cuanto a Seguridad y Salud y el Código Técnico de la Edificación. En particular se prestará especial atención a las cuestiones observadas en los apartados siguientes:

#### **31.1 Medidas higiénicas correctoras**

Las instalaciones, salidas de humos, desagües, maquinaria, etc. Se realizarán de forma que garanticen a los vecinos y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, etc. No se verterán a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier tipo de desechos que puedan dar lugar por sí solos o por interacción con otros desechos a algún daño, peligro o inconveniente en las instalaciones como la formación de mezclas explosivas o inflamables, incrustaciones en las instalaciones, condiciones ambientales nocivas, etc.

#### **31.2 Iluminación o ventilación de los locales**

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/20 de la superficie de la planta del local.

#### **31.3 Patios interiores**

Se autorizan los patios interiores de luces, siempre que en ellos sea inscribible un círculo de tres metros de diámetro mínimo.

#### **31.4 Dotaciones y servicios**

En los Proyectos de Edificación se preverán las dotaciones y servicios suficientes para satisfacer plenamente las demandas generadas por el uso a que sean destinadas las construcciones.

### **Artículo 32° Condiciones estéticas**

#### **32.1 Condiciones generales**

Las edificaciones deberán proyectarse en relación a las vías o espacios libres de uso público a que den frente, procurando soluciones formales adecuadas al entorno, tipologías establecidas y demás parámetros que definen la ordenación.

#### **32.2 Fachadas y medianerías**

Las fachadas de edificios, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, con tratamientos similares y ofreciendo calidad de obra terminada.

Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En caso de utilizarse elementos de azulejería, será como parte de la composición (remates, tiras ornamentales, etc.)

#### **32.3 Cerramiento de parcela**

Todas las parcelas deberán cerrarse con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan a continuación:

- Los cerramientos se ajustarán a los linderos y alineaciones exteriores de la parcela no permitiéndose retranqueos.
- Los cerramientos tendrán una altura máxima de 1,60 metros y deberán ser permeables desde los 0,60 metros de altura.

- Se permitirá la no existencia de cerramiento cuando el proyecto afecte a una manzana completa y los espacios libres de parcela sean interiores o queden plenamente incorporados al viario o espacio público.

### **32.4 Espacios libres de parcela**

Los espacios libres no edificados, se tratarán con sumo cuidado, limpieza y estética. Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales, residuos y escombreras.

## **Capítulo IV. Normas Particulares de Zona**

### **Artículo 33º. Aplicación**

Las Condiciones Particulares o Normas Particulares de Zona son aquellas que junto con las Generales y primando sobre éstas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios e instalaciones en función de su localización.

### **Artículo 34º Zonas**

En el ámbito del Plan se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos.

Zona "Residencial Pareado (R – P)"

Zona "Residencial Adosado (R – A)"

Zona "Sistemas de Interés Público y Social (SIPS)"

Zona "Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SEL)"

Zona "Viales y aparcamientos públicos"

### **Artículo 35º Zona "Residencial Pareado (R – P)"**

#### **35.1 Tipo de ordenación**

El tipo de ordenación que se establece para esta zona con carácter general corresponde a la calificación de Residencial Pareado. Se recoge en la documentación gráfica con la denominación R - P.

La ordenación es la característica de parcelas de pequeño tamaño donde se ubican edificios destinados a una única vivienda que comparten una de sus medianeras, con una baja ocupación de suelo y una altura moderada.

#### **35.2 Parcela mínima edificable**

Se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes características:

- Superficie mínima: 135 metros cuadrados
- Frente mínimo de 9 metros
- Fondo mínimo de 15 metros

#### **35.3 Edificabilidad**

La edificabilidad máxima se refleja en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos

#### **35.4 Ocupación**

No se limita la ocupación máxima de parcela.

#### **35.5 Altura de la edificación**

La altura de la edificación será de Planta Baja más una planta, permitiéndose un ático retranqueado mínimo 3 metros de la línea de fachada. Quedan exceptuados de este límite aquellas instalaciones técnicas que precisen de una mayor altura y cuya consecución no persigue un incremento del volumen edificado destinado al uso residencial.

### **35.7 Separación a linderos**

La edificación se dispondrá separada no menos de 2 metros de su lindero frontal y adosada a uno de sus linderos laterales, dos a dos, según Plano de Ordenación, Zonificación y Usos.

### **35.8 Usos de la edificación**

El uso dominante en esta zona es el residencial unifamiliar adosado destinado a viviendas libre

### **35.9 Aparcamientos**

Se dispondrán en el interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda.

### **35.10 Sótanos**

A efectos de ocupación se regirán por la ocupación máxima de parcela.

Se podrán construir sótanos con una altura mínima libre interior de 2,40 metros. Dicha superficie no computará a efectos de la edificabilidad de la construcción.

Los espacios bajo rasante tendrán consideración de sótanos siempre y cuando la cota de la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 metros sobre la rasante.

## **Artículo 36º Zona “Residencial Adosado (R – A)”**

### **36.1 Tipo de ordenación**

El tipo de ordenación que se establece para esta zona con carácter general corresponde a la calificación de Residencial Adosado. Se recoge en la documentación gráfica con la denominación R - A.

La ordenación es la característica de parcelas de pequeño tamaño donde se ubican edificios destinados a una única vivienda entre medianeras, con una notable ocupación de suelo y una altura moderada.

### **36.2 Parcela mínima edificable**

Se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes características:

- Superficie mínima: 90 metros cuadrados
- Frente mínimo de 6 metros
- Fondo mínimo de 15 metros

### **36.3 Edificabilidad**

La edificabilidad máxima se refleja en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos

### **36.4 Ocupación**

No se limita la ocupación máxima de parcela.

### **36.5 Altura de la edificación**

La altura de la edificación será de Planta Baja más una planta, permitiéndose un ático retranqueado mínimo 3 metros de la línea de fachada. Quedan exceptuados de este límite aquellas instalaciones técnicas que precisen de una mayor altura y cuya consecución no persigue un incremento del volumen edificado destinado al uso residencial.

### **36.7 Separación a linderos**

La edificación se dispondrá separada no menos de 2 metros de su lindero frontal y adosada a los linderos laterales.

### **36.8 Usos de la edificación**

El uso dominante en esta zona es el residencial unifamiliar adosado destinado a viviendas libre

### **36.9 Aparcamientos**

Se dispondrán en el interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda.

### **36.10 Sótanos**

A efectos de ocupación se regirán por la ocupación máxima de parcela.

Se podrán construir sótanos con una altura mínima libre interior de 2,40 metros. Dicha superficie no computará a efectos de la edificabilidad de la construcción.

Los espacios bajo rasante tendrán consideración de sótanos siempre y cuando la cota de la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 metros sobre la rasante.

## **Artículo 37º Zona “Sistemas de Interés Público y Social”**

### **37.1 Tipo de ordenación**

En la parcela SIPS se plantea una ordenación flexible y que se pueda adaptar a las necesidades futuras del municipio. Se podrán agrupar los usos dotacionales por el Ayuntamiento a través del correspondiente Estudio de Detalle.

### **37.2 Edificabilidad**

La edificabilidad será la resultante de la total definida para este uso en el suelo reservado para el mismo y aplicando su resultante a la superficie de parcela de actuación.

### **37.3 Ocupación**

La edificación podrá ocupar el 100 % de la superficie total de la parcela

### **37.4 Altura de la edificación**

La altura máxima será de dos plantas y ocho metros de altura

### **37.5 Usos de la edificación**

Los usos admitidos son los establecidos en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos.

No obstante el Ayuntamiento podrá modificar esta asignación mediante la elaboración de un estudio en el que se justifique la nueva distribución en función de las necesidades públicas y el mantenimiento de la superficie destinada a dotaciones en el conjunto del Planeamiento. Dichos cambios no suponen modificación del mismo.

### **37.6 Criterios de ordenación**

Deberán ejecutarse mediante Proyectos unitarios de edificación que completen la ordenación pormenorizada de parcela y respondan al carácter singular y representativo de estos usos.

### **37.7 Separación a linderos**

Debido al carácter singular que deberá tener la ordenación y la edificación no se establecen alineaciones ni separaciones obligatorias a ningún lindero.

### **37.8 Aparcamientos**

La previsión de los aparcamientos para este uso está computado en los previstos en la red viaria.

### **37.9 Sótanos**

A efectos de ocupación se regirán por la ocupación máxima de parcela.

Se podrán construir sótanos con una altura mínima libre interior de 2,50 metros. Dicha superficie no computará a efectos de la edificabilidad de la construcción.

Los espacios bajo rasante tendrán consideración de sótanos siempre y cuando la cota de la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 metros sobre la rasante.

### **Artículo 38º Zona “Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público”**

#### **38.1 Condiciones de uso**

Comprenden los terrenos destinados a esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población. Se adecuarán básicamente para estancia de personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

#### **38.2 Condiciones de edificación**

Únicamente se permiten en esta zona las edificaciones propias de los servicios públicos en proporción menor o igual al 2 % de su superficie y una altura máxima de una planta, sin más limitaciones.

### **Artículo 39º Zona “Viales y Aparcamientos Públicos”**

Corresponde a esta zona el viario y aparcamientos en vías públicas, representados en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial. Se permitirá la circulación y el aparcamiento de vehículos, de acuerdo con la legislación vigente y existente al efecto y los criterios de los Servicios Técnicos Municipales.

Las aceras y cruces de vías rodadas se diseñarán convenientemente para facilitar su uso por los disminuidos físicos, cumpliendo el Decreto 72/1992 para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

**Santaella, Julio de 2009**  
**Juan Antonio Ruiz Macías**  
**Arquitecto**



#### 4 PLANIMETRÍA

##### I PLANOS DE INFORMACIÓN

###### I.1 PLANO DE SITUACIÓN

###### I.2 PLANO DE CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PLANEAM. GENERAL VIGENTE

###### I.3 DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD

###### I.4 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA

##### O PLANOS DE ORDENACIÓN

###### O.1 ORDENACIÓN, ZONIFICACIÓN Y USOS

###### O.2 RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y SECCIONES TIPO

###### O.3 PERFILES DE CALLES

###### O.4 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO

###### O.5 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

###### O.6 ESQUEMA DE LA RED ELÉCTRICA

###### O.7 ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONÍA

###### O.8 SEÑALIZACIÓN DE VIAL Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS