

# **Plan Parcial de Ordenación Sector SAU-19 “PP R-1”**

Promotores:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-R1 ALMEDINILLA

Ingeniero de Caminos: Alberto Palmero Marina  
Noviembre 2.005



# Plan Parcial de Ordenación del Sector S.A.U.-19 "PP.R-1"

Almedinilla, Córdoba

Promotor:

---

Junta de Compensación de PP R-1, Almedinilla

---

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos  
D. Alberto Palmero Marina

Noviembre de 2005

# Índice de contenido

<b>DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES .....</b>	<b>3</b>
1.-DATOS DEL ENCARGO.....	4
1.1.-Promotores .....	4
1.2.-Ubicación del Plan Parcial .....	4
1.3.-Ingeniero redactor.....	4
2.-JUSTIFICACION DEL PLAN PARCIAL .....	5
3.-INFORMACION URBANISTICA.....	6
3.1.-Antecedentes urbanísticos .....	6
3.2.-Delimitación del área de planeamiento.....	6
3.3.-Características naturales del territorio .....	6
3.3.1.-Características topográficas.....	6
3.3.2.-Características geológicas .....	7
3.3.3.-Características geotécnicas .....	7
3.4.-Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	10
3.4.1.-Usos .....	10
3.4.2.-Edificaciones y otros elementos.....	10
3.4.3.-Infraestructuras existentes .....	10
3.5.-Otros condicionantes.....	11
3.6.-Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.....	11
3.7.-Directrices contenidas en las NN.SS. de Almedinilla .....	12
3.7.1.-Determinaciones de las NN.SS. ....	12
3.7.2.-Condiciones de Planeamiento.....	13
3.8.-Conclusiones sobre la información urbanística .....	15
4.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. ....	16
4.1.-Objetivos y criterios en función del planeamiento vigente.....	16
4.2.-Objetivos y criterios de la información urbanística .....	16
4.3.-Objetivos y criterios generales.....	16
5.-JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	17
5.1.-Asignación de usos y zonificación .....	17
5.2.-Reservas para dotaciones .....	17
5.3.-Trazado y características de la red de comunicaciones.....	18
5.3.1.-Red viaria .....	18
5.3.2.-Aparcamientos .....	19
5.3.3.-Peatonal .....	19
5.4.-Trazado y características de las infraestructuras .....	19
5.4.1.-Red de evacuación de aguas residuales .....	19
5.4.2.-Red de abastecimiento de agua potable.....	20
5.4.3.-Red de energía eléctrica .....	21
5.4.4.-Red de alumbrado público .....	22
5.4.5.-Red de infraestructura de telecomunicaciones .....	22
6.-ANEXO A LA MEMORIA.....	23
6.1.-Objeto del anexo.....	23
6.2.-Justificación de la conveniencia de la urbanización .....	23
6.3.-Relación de propietarios .....	23
6.4.-Modo de ejecución: Sistema de actuación .....	24
6.5.-Compromisos entre urbanizadores, Ayuntamiento y futuros propietarios .....	24
6.6.-Garantías para los compromisos.....	24
6.7.-Síntesis .....	24
<b>DOCUMENTO II: ORDENANZAS REGULADORAS .....</b>	<b>26</b>
1.-REGULACIÓN DE USOS .....	27
Art. 1.-Por razón de su destino .....	27
Art. 2.-Según la propiedad del suelo.....	27

2.-NORMAS DE URBANIZACIÓN .....	29
Art. 3.-Viales .....	29
Art. 4.-Zonas verdes .....	29
Art. 5.-Infraestructuras .....	29
Art. 6.-Documentación del proyecto.....	30
3.-ORDENANZAS .....	31
3.1.-Ordenanzas para la zona de Ensanche de la Barriada de las Moreras .....	31
Art. 101.-Parcela mínima .....	31
Art. 102.-Frente mínimo de parcela .....	31
Art. 103.-Usos .....	31
Art. 104.-Altura .....	31
Art. 105.-Fondo edificable .....	31
Art. 106.-Ocupación .....	31
Art. 107.-Agrupación, agregación y segregación de parcelas .....	32
Art. 108.-Vuelos, salientes y rejas .....	32
3.2.-Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada.....	32
Art. 121.-Parcela mínima .....	32
Art. 122.-Frente mínimo de parcela .....	32
Art. 123.-Usos permitidos .....	32
Art. 124.-Altura .....	33
Art. 125.-Ocupación .....	33
Art. 126.-Edificabilidad .....	33
Art. 127.-Separación mínima a linderos.....	33
Art. 128.-Agrupación, agregación y segregación de parcelas .....	33

## **DOCUMENTO III: PLAN DE ETAPAS..... 34**

1.-GENERALIDADES.....	35
1.1.-Previsiones de las NN.SS. vigentes .....	35
1.2.-Sistema de actuación .....	35
1.3.-Criterios generales de programación.....	35
2.-ETAPAS .....	36

## **DOCUMENTO IV: ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO..... 37**

1.-ESTUDIO ECONÓMICO.....	38
2.-ESTUDIO FINANCIERO .....	39
2.1.-Repercusión de costes sobre superficie total .....	39
2.2.-Repercusión de costes sobre superficie asignada al aprovechamiento urbanístico .....	39
2.3.-Repercusión de costes sobre aprovechamiento neto.....	39
2.4.-Financiación.....	39

## **DOCUMENTO V: PLANOS DE DE INFORMACIÓN ..... 41**

## **DOCUMENTO VI: PLANOS DE PROYECTO ..... 43**

**Documento I: MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y  
SUS DETERMINACIONES**

## 1.- DATOS DEL ENCARGO

### 1.- DATOS DEL ENCARGO

Los datos del presente encargo son los siguientes:

#### 1.1.- Promotores

Los promotores del presente Plan Parcial, que conforman la Junta de Compensación del PP R-1, son los siguientes:

<i>Promotor</i>	<i>Dirección</i>	<i>DNI/CIF</i>
Jose –Antonio Yébenes Campaña	C/. Miguel de Cervantes, nº2 Almedinilla, CORDOBA	52.363.504-W
Mª –Dolores Cobo Ariza		80.110.614-G
Salvadora Rodríguez Pareja	C/ Almedinilla, CORDOBA	80.130.109-H
Antonio Díaz Díaz	C/. Cuatro Caños, nº 2 Almedinilla, CORDOBA	24.073.583-N
Manuel Molina González	C/. Ronda de Andalucía, nº7 Almedinilla, CORDOBA	24.079.964-E
Mª Dolores González Lopera		30.881.129-H
José Molina González	C/. Ronda de Andalucía, nº27 Almedinilla, CORDOBA	75.594.842-Y
Hnos Montoro Castilla, Montoro Llop y Torre Montoro	C/ Almedinilla, CORDOBA	23.569.026-Y

*Tabla 1: Datos de los promotores*

#### 1.2.- Ubicación del Plan Parcial

El presente plan parcial se sitúa en los terrenos que los propietarios anteriormente indicados poseen en el Término Municipal de Almedinilla (Córdoba). Se sitúa el Plan Parcial entre el Paseo de Andalucía y el nuevo sistema general deportivo, lindando parte de la zona verde con la variante de la A-340 Estepa-Guadix, a su paso por Almedinilla.

#### 1.3.- Ingeniero redactor

El ingeniero redactor del presente documento es D. Alberto Palmero Marina.

## 2.- JUSTIFICACION DEL PLAN PARCIAL

El objeto del presente trabajo es la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-I9 "PP. R-1" que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almedinilla (Córdoba), relativas a su núcleo principal, aprobadas definitivamente con fecha 1 de marzo de 2000.

Con el desarrollo de este Plan Parcial se pretende recoger la iniciativa de implantaciones residenciales demandadas en el núcleo principal de Almedinilla. También se permitirá la integración de las zonas próximas a la deportiva, de forma que se aprovechen las nuevas calles para su acceso y los futuros aparcamientos, siendo esto último de gran valor estratégico para los intereses y desarrollo de zona.

Hay que tener en cuenta que el ámbito de actuación está situado en terrenos aledaños a una zona consolidada urbanísticamente como es el ensanche de la barriada de Las Moreras, por lo que se aprovechan mejor las infraestructuras existentes en la zona.

Así mismo, a través de las cesiones derivadas del desarrollo de éste Plan Parcial, se consiguen una serie de equipamientos de los que el pueblo era carente.

La elección de la figura de Planeamiento viene determinada, a tenor de la vigente ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan, por lo dispuesto en el artículo 21 y ss. del Capítulo II: "Desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbanizable" de las NN.SS. de Almedinilla. Se prevén como ordenanzas de aplicación en el Sector las recogidas en las NN.SS. como:

\*Zona de vivienda unifamiliar aislada

\*Zona de Ensanche Barriada de las Moreras

Las exigencias y determinaciones observadas en la redacción de este Plan Parcial son:

- *Generales*: Las fijadas en el Texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (art. 13) y concordantes del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla (art. 43 a 64 y Anexo).

- *Particulares*: Las fijadas por el planeamiento general vigente del Término Municipal de Almedinilla (Normas Subsidiarias de Planeamiento) para el desarrollo del Suelo Urbanizable, y concretamente, la aplicación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Almedinilla (16-03-99), para la incorporación de un ámbito de Suelo No Urbanizable al Sistema General de Equipamientos Deportivos y clasificar un sector como Suelo Apto para Urbanizar (SAU-I9 "PP. R-1"),

- *Específicas*: Las derivadas de las directrices y pretensiones marcadas por los propietarios.

### **3.- INFORMACION URBANISTICA.**

#### 3.1.- Antecedentes urbanísticos

El documento de las NN.SS. de Almedinilla referentes a su núcleo principal fue Aprobado Definitivamente el día 1 de Marzo de 2000. Al mismo tiempo tuvo lugar la tramitación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Almedinilla para la incorporación de un ámbito de Suelo No Urbanizable al Sistema General de Equipamientos Deportivos y clasificar un sector como Suelo Apto para Urbanizar, conforme a la Ley 1/97 y el Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se trata por tanto de una modificación de las reguladas en el artículo 126.5 de la Ley 1/97 en concordancia con el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento, al alterarse determinaciones de las Normas Subsidiarias sin incidir sustancialmente en el modelo de ordenación previsto, aun cuando significa un cambio aislado de la clasificación de suelo.

#### 3.2.- Delimitación del área de planeamiento

El Plan Parcial SAU-I9 "PP. R-1", sito en el Término Municipal de Almedinilla situado entre el Paseo de Andalucía y el nuevo sistema general deportivo, abarca una superficie de 19.577,07 m<sup>2</sup> y sus límites quedan definidos gráficamente en el plano correspondiente y expresados a continuación:

- Al Norte limita con la finca propiedad de D. Salvadora Rodríguez Pareja y D. Antonio Díaz Díaz, así como con la zona de equipamiento deportivo.
- Al Este, con el ensanche barriada de las Moreras.
- Al Sur, con la zona de vivienda unifamiliar aislada de la calle Ronda de Andalucía.
- Al Oeste con la carretera nacional A-340 Estepa-Guadix.

#### 3.3.- Características naturales del territorio

##### **3.3.1.- Características topográficas**

Los terrenos sobre los que se desarrolla este Plan Parcial presentan una topografía marcada por la zona deportiva y los viarios existentes al S de la urbanización, el Paseo de Andalucía y la variante de la carretera A-340.



De este modo, el terreno presenta una pendiente levemente elevada en dirección NE hasta llegar a la zona residencial de "los Grupos".

### ***3.3.2.- Características geológicas***

Desde el punto de vista geológico, según las observaciones de campo y teniendo en cuenta la información suministrada por la hoja Magna a escala 1:50.000, editada por el Instituto Geológico y Minero de España, nº 990 de Almedinilla, la zona objeto de estudio del presente Plan Parcial se encuentra ubicada dentro del dominio de la Zonas Externas de las Cordilleras Béticas.

Los materiales que afloran en la zona están representados por rocas de edades comprendidas entre el Triásico y el Cuaternario reciente, pudiendo distinguirse las siguientes formaciones litoestratigráficas:

- \*Margas y arcillas versicolores con yesos y sales, carniolas y dolomías del Triásico.
- \*Dolomías, calizas oolíticas, calizas con sílex y calizas nodulosas del Jurásico.
- \*Margas, margocalizas y, de forma local, calizas y areniscas del Cretácico.
- \*Margas con intercalaciones de arenas, calizas o ambas del terciario.
- \*Materiales detríticos procedentes de la erosión de relieves calizos y depósitos fluviales del cuaternario.

La estructura tectónica del Subbético es bastante compleja, debido a la existencia de una serie sucesiva de cabalgamientos que da lugar a una estructura en escamas, que han utilizado la plasticidad de las margas del Trías Keuper como superficie de desplazamiento.

En la zona objeto de estudio de acuerdo con la investigación geológica realizada se han observado aflorando los materiales de margas y margocalizas del Mioceno – Cretácico que presenta una baja permeabilidad que aparecen cabalgando a las facies Keuper del Triásico formadas por arcillas, margas y yesos de muy baja permeabilidad también.

El municipio se conforma sobre una base litológica de origen secundario, tanto triásico, jurásico como cretáceo. Todos ellos son materiales calizos y margosos. Sobre estos estratos se depositan, horizontales, los depósitos sedimentación terciaria y cuaternaria.

El Triásico, localizado preferentemente en el cauce del río Almedinilla, está formado por depósitos de sedimentación continental lacustre, margas abigarradas y yesos, con ausencia de fauna y con características plásticas y lubricantes.

### ***3.3.3.- Características geotécnicas***

#### *Mapa Geotécnico General*

Según la hoja 4-10/76 del Mapa Geotécnico General del Instituto Geológico y Minero de España, el Plan Parcial se halla ubicado en el área II<sub>1</sub> (formas de relieve llanas) de la región "Depresión Bética" de la división geotécnica desarrollada por el Instituto Geológico y Minero de España (a escala 1:200000).

En esta clase se incluye el conjunto de depósitos cuaternarios desconectados del cauce actual de los ríos.

#### *Características generales*

Son terrenos de depósitos del cuaternario formados por una mezcla irregular de arcillas, arenas, con gravas y costras de caliche. Las gravas aparecen en gran des proporciones, bien en lentejones aislados dentro de la masa total, bien en forma de recubrimientos sueltos, mientras que las costras de caliche se observan en forma de niveles de 1 o 2 m de potencia en la parte alta de las formaciones.

Su morfología es totalmente llana, si bien, debido a la aparición de niveles de gravas muy cementados, se observan ligeras alomaciones.

Como consecuencia de esto, la estabilidad natural puede verse afectada en los bordes de los macizos y en el límite del área.

Sus materiales se consideran, en general, como semipermeables con una marcada tendencia a la permeabilidad, lo que condiciona un drenaje por percolación y escorrentía, aceptable.

La existencia de agua en profundidad es normal, siendo probable la aparición en la base de la formación (de 5 a 20 m.) de un nivel acuífero, que si bien no afecta a la base de las cimentaciones, en algunos puntos sí que puede alcanzarla, ocasionando entonces una serie de problemas hidrológicos y geotécnicos.

Sus características mecánicas son de tipo medio, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como en el de magnitud de posibles asentamientos. Los problemas mecánicos surgirán, bien por la variación litológica existente, bien por la aparición del anteriormente mencionado nivel, a cotas altas. Sin embargo, las características constructivas del Área se consideran globalmente favorables.

#### *Formaciones superficiales y sustrato.*

Arcillas arenosas con niveles de arenas y conglomerados, recubiertas superficialmente por cortes calcáreos (depósitos fluviales antiguos)

Sus depósitos están constituidos por arcillas arenosas con recubrimientos superficiales de limos y niveles irregulares de cantos rodados y gravas, asociados a costras calcáreas blancas de pequeño espesor.

Normalmente presentan coloraciones ocres rojizas y grandes acumulaciones superficiales de gravas sueltas de pequeño tamaño (de 2 a 7 cm de diámetro). Su potencia media es del orden de 10 m, no alcanzando casi nunca los 25 m.

Salvo puntos aislados en donde aparecen niveles cementados, su resistencia a la erosión es baja.

#### *Características geomorfológicas.*

Desde el punto de vista morfológico podemos indicar que las características son las propias de una sierra joven, con fuertes diferencias de altimetría y fuertes pendientes; los sinclinales suelen coincidir con las áreas deprimidas y los anticlinales con las montañas.

La erosión ha descarnado los materiales más blandos del cretáceo que impiden con ello la inversión del relieve.

El 100% del territorio municipal se asienta sobre rocas sedimentarias, entre las que sobresalen las calizas; precisamente, las calizas del Subbético, como consecuencia de los procesos litoquímicos, se han visto afectadas por un modelado kárstico espectacular y nítido, al presentarse la roca desnuda, en el que se definen poljes, dolinas, lapiazes, gargantas,...

El elemento singular y diferenciador, pues, del medio físico viene determinado por la presencia de formaciones calizas; a ello sumar los típicos mantos alóctonos, ejemplo de los cuales lo constituye el anticlinal de la Sierra de Albayate, que cabalga hacia el norte.

En las alineaciones de fuertes vergencias, como es el caso de Albayate, los relieves calizos resultantes son más anodinos, básicamente se reducen a diferentes tipos de lapiaz y algunas dolinas. Por el contrario, en las áreas de estratos más horizontales, como la Sierra de los Judíos, hallamos los paisajes kársticos por antonomasia; un magnífico ejemplo de depresión kárstica, que se encuentra en la sierra aludida, es la llamada Cueva Jonda, una espectacular dolina de hundimiento asociada a otra mayor producida por disolución.

#### *Características hidrogeológicas*

Desde el punto de vista hidrogeológico la zona de estudio está sobre materiales formados por margas y margocalizas del mioceno – cretácico de baja permeabilidad, con una potencia media de unos 200 – 300 m.

Estos materiales aparecen cabalgando sobre las arcillas, margas y yesos del triásico, (facies Keuper), de muy baja permeabilidad con un espesor mínimo de 100 – 200 m.

A muro de los materiales anteriores aparecen las dolomías y calizas que constituyen el nivel acuífero del Jurásico que presentan obviamente una alta permeabilidad y consecuentemente una elevada transmisividad.

De acuerdo con esta información, desde el punto de vista de la hidrología de aguas subterráneas, en la zona objeto de estudio hay un acuífero confinado formado por las calizas de Jurásico a una profundidad superior a los 300 m., protegido por unos materiales impermeables con una permeabilidad media de  $1.02 \times 10^{-6}$  cm/seg, por lo que si hubiera alguna fuga en la red de saneamiento el agua tardaría en llegar al acuífero: 3275 días o lo que es igual 9 años, con lo que el terreno limpiaría toda la posible contaminación del agua en ese tiempo llegando perfectamente limpia. ( Ver corte geológico II-II' en el plano 3, Almedinilla estaría situada en la posición más SE del corte).

#### *Características geotécnicas*

Estos terrenos admiten capacidades de carga medias, produciéndose asentamientos de la misma magnitud.

Los problemas mecánicos estarán relacionados siempre con el irregular comportamiento de los sucesivos horizontes litológicos que integran estos depósitos.

Resumiendo, estos terrenos tienen condiciones constructivas favorables, con algunos problemas de tipo geotécnico.

### **3.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

#### **3.4.1.- Usos**

En la actualidad el uso de los terrenos es rústico, destinados a explotación de olivar.

#### **3.4.2.- Edificaciones y otros elementos**

En el sector de ordenación no se han establecido edificaciones.

Otros elementos a considerar son la vía pecuaria "Colada del Camino de las Rubias o Cortijillos", que se encuentra junto al ámbito del Plan, al Sur del mismo, y clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, tras la modificación puntual de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almedinilla.

#### **3.4.3.- Infraestructuras existentes**

No existen infraestructuras eléctricas, de abastecimiento de agua potable ni de saneamiento. Únicamente existe el acceso al ámbito deportivo, clasificado como ámbito de Suelo No Urbanizable para su destino a Sistema General de Uso Deportivo, en la mencionada modificación puntual de NN.SS. de Almedinilla

### 3.5.- Otros condicionantes

La Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía en su capítulo III "Elementos del dominio público viario y elementos de servicio", señala:

- art. 12, apartado 1: "la zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma"

El título III, protección y uso del dominio público viario, cap. I (Limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras), art. 54 *Zona de servidumbre legal*, indica:

- apartado 1: "La *zona de servidumbre legal* de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad, y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas."
- apartado 3: "En la *zona de servidumbre* no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes."
- art. 56: "La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 100 m de las vías de gran capacidad, 50 m en las vías convencionales de la red principal y 25 m en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas".

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Dados los linderos y la cercanía de la carretera A-340, el Plan Parcial se ve afectado por la línea límite de edificación de dicha carretera. Esto ocurre en la zona de Espacios libres y Zonas Verdes, donde se ha tenido en cuenta esa distancia.

### 3.6.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

Como ya se ha indicado con anterioridad, se encuentran varios propietarios en la zona afectada por este Sector, componiendo la Junta de Compensación. Éstos son los siguientes:

<i>Propietarios</i>	<i>Superficie(m<sup>2</sup>)</i>
Jose -Antonio Yébenes Campaña M <sup>a</sup> -Dolores Cobo Ariza	2.754,26
Salvadora Rodríguez Pareja	211,32
Antonio Díaz Díaz	648,94
Manuel Molina González / M <sup>a</sup> Dolores González Lopera	6.720,16
José Molina González	5.986,74
Hermanos Montoro Castilla, Montoro Llop y Torre Montoro	3.255,65

*Tabla 2: Estructura de la propiedad del suelo*

### 3.7.- Directrices contenidas en las NN.SS. de Almedinilla

#### 3.7.1.- Determinaciones de las NN.SS.

En la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Almedinilla aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Almedinilla en sesión del 31 de mayo de 1999, se recogen las siguientes determinaciones para el sector PP R-1:

**Figura de Planeamiento:** Plan Parcial Único

**Uso característico:** Residencial. Dado este uso característico, se aplicarán al PP R-1 las ordenanzas de aplicación recogidas en las NN.SS. como:

\*Zona de Vivienda Unifamiliar aislada

Parcela mínima: 450 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máx: 0,40 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Usos permitidos: Residencial unifamiliar y bifamiliar

Altura: Será de dos (2) plantas y un máximo de 7 m.

Ocupación: máximo 35%

Agregación y segregación de parcelas: se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud, con la única limitación de que la parcela resultante no tenga una fachada superior a 30 m. Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los arts 121 y 122, y estén apoyadas en vía pública.

Separación mínima a linderos: en linderos medianeros, 3,00 m, mientras que en linderos a la vía pública, 6,00 m

\*Zona de Ensanche Barriada de las Moreras.

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 7 m.

Usos permitidos: Residencial, comercial, garaje, almacén y talleres compatibles con la vivienda

Altura: Será de dos (2) plantas y un máximo de 7 m.

Fondo edificable: máximo 20 m

Ocupación: para uso unifamiliar o bifamiliar exclusivamente, 90% máximo en todas sus plantas. Para otros usos, planta baja 100 % máximo (si no es residencial). Resto de las plantas 85% máximo

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 20 m, podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo, contados desde la línea de fondo edificable.

Agregación y segregación de parcelas: no se autorizará la agrupación ni la agregación de parcelas

**Zonas verdes, espacios libres y equipamientos:** Según Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Reservas de suelo para dotaciones de planes parciales.

**Densidad:** 35 viviendas/Has.

**Índice de Edificabilidad:** 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s unif. Aislada y 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s ensanche barriada moreras

**Iniciativa de Planeamiento:** Privada.

**Sistema de Actuación:** Compensación.

### 3.7.2.- Condiciones de Planeamiento

- *Delimitación de Unidades de Ejecución:*

Se considera una Unidad de Ejecución, participada según se describe a continuación:

<i>Unidad de Ejecución</i>	<i>Propietarios</i>	<i>Superficie(m<sup>2</sup>)</i>	
		Aportada	TOTAL de la UE
<i>UE-1</i>	Jose -Antonio Yébenes Campaña		
	Mª -Dolores Cobo Ariza	2.754,26	
	Salvadora Rodríguez Pareja	211,32	
	Antonio Díaz Díaz	648,94	
	Manuel Molina González / Mª Dolores González Lopera	6.720,16	
	José Molina González	5.986,74	
	Hermanos Montoro Castilla, Montoro Llop y Torre Montoro	3.255,65	
			<b>19.577,07</b>
<i>TOTAL</i>			<b>19.577,07</b>

Tabla 3: Delimitación de Unidades de Ejecución

- *Sistema de Actuación:*

El sistema de actuación elegido será el de Compensación.

- *Cesiones:*

SUPERFICIE TOTAL (St) **19.577,07**

#### **DOTACIONES MÍNIMAS**

(Según Ley del Suelo, Anexo al Reglamento de Planeamiento.  
Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales)

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (art. 11)**  
Mínimo Total: 10% del total ordenado 1.957,70

**SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (art. 11)**  
Equipamiento social: 1% del total ordenado 195,77

**Total de superficie para Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.)**  
195,77

**EQUIPAMIENTO ESCOLAR**  
937,70



#### **APARCAMIENTOS (art. 11)**

Reserva: 1 plaza / 100 m <sup>2</sup> de edificación	
Superficie edificable:	12.287,97
Servicios de Interés Público Social: 0,7xS.I.P.S.	159,79
Reserva total para aparcamiento (plazas)	124

*Tabla 4: Dotaciones mínimas*

### 3.8.- Conclusiones sobre la información urbanística

En el ordenamiento de este sector se han tenido en cuenta varios condicionantes:

- La existencia de infraestructuras deportivas previas al Plan Parcial condicionan su distribución.
- La vía pecuaria "Colada Camino de las Rubias", que ha condicionado el Plan Parcial, impidiendo que el polígono alcance el máximo rendimiento potencial.

Como conclusiones más importantes destacar las extraídas de la propiedad y las preexistencias de las mismas y, de las propias pretensiones de cada uno de los propietarios, se establecen las diferentes unidades de ejecución en que queda organizado el plan parcial.

El sistema de actuación elegido es el de compensación.

#### **4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

##### 4.1.- Objetivos y criterios en función del planeamiento vigente

Con la creación de esta urbanización se pretende recoger la iniciativa de implantaciones residenciales demandadas en Almedinilla, así como cerrar una zona rodeada por suelo urbano, residencial y deportivo, uniendo así ambas zonas y dando continuidad a los viales existentes.

La redacción del presente Plan Parcial pretende reflejar un conjunto de directrices que respetarán la ordenación propuesta, siguiendo siempre los criterios indicados en dichas NN.SS. de Almedinilla (modificación puntual de las mismas), concretamente en las ordenanzas de la zona de vivienda unifamiliar aislada así como ensanche de la Barriada de las Moreras.

##### 4.2.- Objetivos y criterios de la información urbanística

La infraestructura deportiva y la vía pecuaria "Colada Camino de las Rubias" condicionan el trazado interior del Plan Parcial.

En la localización del terreno, ya se plantea, fuera del ámbito del PP R-1, un acceso a la zona deportiva existente, mientras que la conexión existente con Ronda de Andalucía de la ordenación prevista conforma el nexo de unión con el núcleo de población principal de Almedinilla. Concretamente tiene dos accesos desde Ronda de Andalucía y otro más que se dejará preparado para su futura unión a la parte norte de la Barriada de las Moreras.

##### 4.3.- Objetivos y criterios generales

- Unificar los criterios funcionales de adecuación al uso residencial con los criterios formales que cualifiquen la intervención y contribuyan al reconocimiento de la ordenación establecida.
- Mantener en la medida de lo posible la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias, especialmente en lo concerniente a las ordenanzas de las zonas de vivienda unifamiliar aislada y ensanche Barriada de Moreras.
- Evitar la excesiva disgregación del trazado general, pero priorizar a la vez la facilidad de circulación y accesibilidad en la totalidad de la ordenación.
- Diseñar un residencial flexible para satisfacer demandas con diferentes necesidades en cuanto a tamaño y características de parcelas.
- Emplear materiales de calidad y durabilidad en los distintos elementos de la infraestructura, así como potenciar su utilización en las viviendas que se ejecuten.

## 5.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 5.1.- Asignación de usos y zonificación

Como ya hemos dicho anteriormente, para la determinación de la ordenación se han tenido en cuenta una serie de aspectos condicionantes, como son:

- La ubicación de los equipamientos, definida en las Normas Subsidiarias, así como la ordenación general.
- Acceso principal a través de Ronda de Andalucía.
- Facilidad de circulación dentro del residencial.
- Organización de manzanas con dimensiones idóneas a las perspectivas de venta y/o aprovechamiento de los diferentes propietarios.
- La vía pecuaria "Colada Camino de las Rubias" ha condicionado el Plan Parcial, impidiendo que el residencial alcance el máximo rendimiento potencial.
- La instalación deportiva existente, que condiciona la distribución.

Con estos condicionantes, se ordena el Plan Parcial en una "bolsa" de suelo apto para urbanizar entre la zona deportiva y el suelo urbano consolidado de Almedinilla, aprovechando los viales de conexión existentes y aumentándolos a 4 nuevos viales para darles continuidad tal como indica el plano de red viaria.

Con respecto a las zonas verdes se ha considerado su ordenación junto a la vía pecuaria, la carretera A-340 y la zona deportiva existente al objeto de promover un corredor vegetal de planta autóctona, de modo que se pueda articular la circulación peatonal y los accesos a la infraestructura deportiva que se integra como parte del residencial. Se ha ordenado respecto al Anexo al Reglamento de Planeamiento, una superficie mínima del 10% de la superficie total de áreas libres que cumplan los requisitos en superficie y circunferencia inscrita que se detallan en dicho Anexo.

### 5.2.- Reservas para dotaciones

*La cuantificación de la reserva de suelo destinado a dotaciones se realiza según lo previsto en el art. 17.1.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.). La ubicación se determina mediante acuerdo entre propietarios y Ayuntamiento.*

<b>SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</b> Jardines: 10% del total ordenado	<b>2.520,33 m<sup>2</sup></b>
<b>SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</b> Equipamiento social: 1% del total ordenado <b>Total</b>	<b>233,94 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTO ESCOLAR</b>	<b>937,70 m<sup>2</sup></b>
<b>APARCAMIENTOS</b> Plazas reservadas totales 50% en superficie <b>TOTAL DOTACIONES (excluidos aparcamientos)</b>	124 plazas 62 plazas <b>3.691,97 m<sup>2</sup></b>

*Tabla 5: Reservas para dotaciones propuestas*

### 5.3.- Trazado y características de la red de comunicaciones

#### 5.3.1.- Red viaria

- *Acceso:*

Actualmente se puede acceder desde la Ronda de Andalucía al Plan Parcial mediante un acceso que está autorizado al efecto y del que se hará uso. Este acceso se incluye en los planos de información y proyecto. También se proyecta otro acceso al PP desde la citada Ronda de Andalucía en la parte SE del mismo.

- *Red interior:*

Trazado:

Se define una calle principal, en dirección SO-NE que dará continuidad al actual acceso procedente de Ronda de Andalucía. Dicha calle se diseña para actuar como vía distribuidora hacia las calles de servicio anexas.

Dimensiones

Sección:

El viario se proyecta con 2 tipos de sección en cuanto a dimensiones:

- Calles de servicio de 6 m y aceras de 1,5 m que soportan las diferentes instalaciones.
- Calle de servicio de 5 m y aceras de 1,5 m que soportan las diferentes instalaciones.

*Características constructivas:*

Se proyecta un pavimento del tipo flexible, capaz de soportar el tráfico pesado previsto, y que según reconocimiento del terreno permite la siguiente composición constructiva:

- 20 cm. de sub-base de zahorra natural seleccionada.
- 20 cm. de hormigón HM-20 N/mm<sup>2</sup> fratasado

El diseño de la red viaria está sujeto a modificaciones según las indicaciones del proyecto de urbanización.

### **5.3.2.- Aparcamientos**

Según el correspondiente cuadro de cuantificación, se establece un mínimo de 124 plazas de aparcamiento de las cuales se dispondrán, al menos, 62 en superficie y el resto quedarán absorbidas en las parcelas.

Las que se disponen en superficie lo harán permitiendo el estacionamiento de los vehículos en cordón en las calles y en disposición oblicua en las zonas destinadas a aparcamientos.

### **5.3.3.- Peatonal**

Todas las calles son de tráfico rodado, debido al carácter residencial del Plan Parcial, no siendo necesaria la inclusión de calles peatonales, quedando éste absorbido por las aceras previstas.

Las aceras están constituidas con una solera de hormigón impreso HM-20 de 10 cm de espesor sobre una base de zahorra natural de 15 cm. Dispondrán de separación con viales rodados por encintado de bordillos de hormigón prefabricado.

## **5.4.- Trazado y características de las infraestructuras**

### **5.4.1.- Red de evacuación de aguas residuales**

- *Conexión a la red general:*

Existe un colector de saneamiento que discurre en dirección SO-NE por la Ronda de Andalucía de PVC estructurado con junta elástica. Los pozos de registro permiten identificar la traza de esta red.

Las aguas residuales se conducirán hasta una futura EDAR, evitando así su vertido al río, como actualmente se viene haciendo.

- *Red interior:*

El saneamiento interior de la urbanización se proyecta por gravedad y según el sistema unitario, con redes que discurren por el centro de los viales rodados hasta su conexión con la red general o hasta su vertido al río Almedinilla (en el caso del agua procedente de imbornales).

Los pozos de registro se disponen en cambios de dirección y rasantes y en alineaciones rectas, a intervalos de 50 m. como máximo. El diámetro mínimo de las redes proyectadas será de 300 mm y la velocidad máxima de agua a sección llena será de 3 m/s, siendo la mínima 0,5 m/s

La red de alcantarillado será subterránea y se realizará con tuberías de P.V.C. estructurado con junta elástica.

Para el cálculo se contará con una evacuación máxima de aguas negras igual al consumo humano previsto en el abastecimiento, 200 l/hab y día en viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> construidos, según el art 27 del cap III *Características y Ordenanzas de las obras de urbanización* (NN.SS. Almedinilla)

En cuanto a aguas pluviales, se considera un caudal instantáneo máximo a evacuar de 130 l/seg.ha. con escorrentías que oscilan de 0,80 en viales a 0,1 en zonas ajardinadas.

Toda la instalación será diseñada de acuerdo a las indicaciones de la compañía gestora y está sujeta a las modificaciones que se incorporen en el proyecto de urbanización.

#### 5.4.2.- Red de abastecimiento de agua potable

- *Conexión a la red general*

Actualmente transcurre paralelo a la red de saneamiento una conducción de agua potable en servicio de polietileno.

- *Red interior:*

La dotación de agua se resuelve por gravedad, con un sistema mallado debido a la propia forma de la finca y con el objeto de garantizar un buen servicio. La red proyectada garantizará un mínimo de 200 l/hab.día (art. 27, cap III NN.SS. Almedinilla)

Según las previsiones se puede establecer como número de viviendas máximo en la urbanización la cantidad de 50. Esto supone una población de cálculo de 200 habitantes, considerando estas viviendas unifamiliares habitadas por familias de 4 miembros de media.

Partiendo de los resultados obtenidos anteriormente, se obtiene el caudal para el año horizonte de ocupación máxima en la urbanización:

$$Q = \frac{(hab.x(200l/hab.dia)x365)/1.000}{10.000} = \frac{(200x200x365)/1.000}{10.000} = 1,46l/s$$

Las redes de agua proyectadas discurren normalmente bajo las aceras, salvo en los casos en los que atraviesan las calles transversales, donde deberán ir protegidas (conducción reforzada). Irá enterrada en zanjas de 1,10 m. de profundidad y 70 cm. de anchura y dispondrá de todos los elementos necesarios para su buen funcionamiento. Se preverá la ejecución de bocas de riego distribuidas proporcionalmente por la urbanización para el riego de calles y zonas verdes. Se dispondrán arquetas de acometida a las parcelas.

En los puntos más bajos de cada sector, coincidiendo con la toma de tubería de cada malla, se dispondrán llaves de paso con desagüe.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1,5 atm

Toda la instalación será diseñada de acuerdo a las indicaciones de la compañía suministradora y está sujeta a las modificaciones que se incorporen en el proyecto de urbanización.

#### *5.4.3.- Red de energía eléctrica*

- *Conexión a la red eléctrica general.*

Según respuesta de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L. respecto al posible punto de enganche de este Plan Parcial, será necesaria la construcción de una nueva línea de media tensión 15/25 kV subterránea que abastezca el residencial, desde el Centro de Transformación Moreras (43844) existente

- *Red interior*

El Centro de Transformación será prefabricado y dispondrá de un transformador de potencia nominal a determinar en el Proyecto de Urbanización, totalmente instalado y cuadro de baja tensión.

La red de Baja Tensión será subterránea, constituida por conductores unipolares de aluminio, aislamiento polietileno reticulado para una tensión 0,6/1 kV, y dispondrá de arquetas para distribución de energía eléctrica a parcelas. Tendrá una estructura de sección uniforme y cerrada sobre el mismo u otro centro de transformación, de forma que ante una avería, sea posible una alimentación alternativa eficaz en un espacio de tiempo adecuadamente breve

Las canalizaciones para los conductores de la distribución de energía eléctrica en B.T. estarán constituidos por tubo de P.V.C. corrugado de 160 mm. colocados en zanjas de 0.6 m. de ancho y 0,80 m. de profundidad, empleando los tubos de reserva que marquen las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la compañía. Para facilitar el tendido de los cables, en los tramos rectos se instalarán arquetas intermedias, prefabricadas de hormigón o material plástico, registrables como máximo cada 40 m

Los elementos constitutivos de este tipo de red son

- \*Cuadro de distribución de BT en CT
- \*Cajas de distribución para urbanizaciones
- \*Conductores, empalmes, derivaciones y terminales.

La caja de distribución para urbanizaciones se utilizará en lugar de las cajas de seccionamiento, propias de zonas urbanas con alta densidad, y que permiten hacer entrada y hasta dos salidas de la línea principal de BT y derivar a clientes, hasta un máximo de 2 suministros trifásicos o 4 monofásicos. Estas derivaciones a cliente acabarán en las cajas de protección y medida (CPM)

Toda la instalación será diseñada de acuerdo a las indicaciones de la compañía suministradora y está sujeta a las modificaciones que se incorporen en el proyecto de urbanización.

#### ***5.4.4.- Red de alumbrado público***

Las farolas proyectadas en las aceras son de tipo "fernandino" en fundición dúctil con columna de 3,5 m también de fundición, con caja de registro para fijación a suelo mediante 4 pernos Ø22. Las lámparas de vapor de sodio de alta presión serán de potencia 150 W/220V.

Se alimentarán desde el cuadro general de baja tensión del centro de transformación proyectado. Tendrá mando automático para encendido y apagado del alumbrado, mediante un conmutador y dos interruptores, además de un posible mando manual.

Las canalizaciones para la red de Alumbrado Público estarán formadas por tubos de P.V.C. corrugado de diámetro 90 mm. , con grado de protección 7, .colocados en zanjas de 0,40 m de ancho y 0,60 de profundidad que discurrirán bajo el acerado.

Toda la instalación será diseñada de acuerdo a las indicaciones de la compañía suministradora y está sujeta a las modificaciones que se incorporen en el proyecto de urbanización.

#### ***5.4.5.- Red de infraestructura de telecomunicaciones***

La red de infraestructura de telecomunicaciones se ha diseñado observando los criterios generales de diseño de Telefónica de España, S.A. al objeto de posibilitar una cooperación posterior en dicha instalación.

En cualquier caso, toda la instalación será diseñada de acuerdo a las indicaciones de la compañía suministradora y está sujeta a las modificaciones que se incorporen en el proyecto de urbanización.



## 6.- ANEXO A LA MEMORIA.

### 6.1.- Objeto del anexo

El objeto del presente anexo es dar cumplimiento a lo establecido en el art. 64 del Reglamento de Planeamiento, según el cual se dispone que, además, de los documentos que se exigen los artículos 57 a 63 del mismo, los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener un anexo a la memoria recogiendo los siguientes aspectos:

\*Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

\*Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

\*Determinaciones expresadas en el artículo 46 de dicho Reglamento.

### 6.2.- Justificación de la conveniencia de la urbanización

La necesidad de suelo residencial en la localidad y, al tiempo, la conveniencia de cubrir los huecos existentes en la actualidad entre el suelo urbano del ensanche del barrio de Las Moreras y la zona de equipamiento deportivo son motores fundamentales para llevar a cabo este Plan Parcial, redundando así en un mejor aprovechamiento de la infraestructura y viales existentes.

### 6.3.- Relación de propietarios

<i>Promotor</i>	<i>Dirección</i>	<i>DNI/CIF</i>	<i>Superficie</i>
Jose –Antonio Yébenes Campaña	C/. Miguel de Cervantes, nº2 Almedinilla, CORDOBA	52.363.504-W	2.754,26
Mª –Dolores Cobo Ariza		80.110.614-G	
Salvadora Rodríguez Pareja	C/. Almedinilla, CORDOBA	80.130.109-H	211,32
Antonio Díaz Díaz	C/. Cuatro Caños, nº 2 Almedinilla, CORDOBA	24.073.583-N	648,94
Manuel Molina González	C/. Ronda de Andalucía, nº7	24.079.964-E	6.720,16
Mª Dolores González Lopera	Almedinilla, CORDOBA	30.881.129-H	
José Molina González	C/. Ronda de Andalucía, nº 27 Almedinilla, CORDOBA	75.594.842-Y	5.986,74
Hnos Montoro Castilla, Montoro Llop y Torre Montoro	C/. Almedinilla, CORDOBA	23.569.026-Y	3.255,65

#### 6.4.- Modo de ejecución: Sistema de actuación

El sistema de actuación para la gestión del suelo será el de Compensación.

#### 6.5.- Compromisos entre urbanizadores, Ayuntamiento y futuros propietarios

##### \*Compromisos entre urbanizadores y Ayuntamiento:

La propiedad se compromete a ceder gratuitamente al ayuntamiento de Almedinilla los viales urbanizados totalmente, la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado) saneamiento y agua de la urbanización, así como la cesión de terrenos para equipamiento y áreas libres contemplada en el cuadro de cuantificación de superficies del presente Plan Parcial.

##### \*Compromisos entre Ayuntamiento y futuros propietarios:

La conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Almedinilla, una vez que se formalice la cesión.

#### 6.6.- Garantías para los compromisos

Como garantía de los compromisos anteriores los propietarios aportarán el 6% del coste de ejecución de las obras que se vayan a acometer, según la valoración económica del propio Plan Parcial.

Dicha garantía podrá prestarse en metálico, valores públicos y/o aval bancario.

#### 6.7.- Síntesis

<b>SUPERFICIE TOTAL</b> (ST)	<b>19.577,07 m<sup>2</sup></b>
<b>VIALES Y APARCAMIENTOS</b> (SV)	
Viario	5.116,77
Aparcamientos	659,94
Plazas reservadas totales	124
50% en superficie	62
<b>SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</b> (SIPS)	
Dotaciones	<b>233,94 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTO ESCOLAR</b>	
Equipamiento escolar	<b>937,70 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DE DOMINIO PÚBLICO</b> (SELDUP)	
Zona verde	<b>2.520,33 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie de suelo lucrativo (SSL=ST-SV-SIPS-SELDUP)	<b>10.108,39 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento urbanístico (AU= ST*AM)	8.844,84 m <sup>2</sup>
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b> (CA) (10% SSL)	<b>1.010,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie de suelo neto lucrativo</b> (SSL-CA)	<b>9.097,55 m<sup>2</sup></b>

Aprovechamiento Medio **0,628 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**  
**Aprovechamiento Medio** <sub>(AM)</sub> **0,628 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**

*Tabla 6: Cuadro de cuantificación total*

	LOUA	NNSS ALMEDINILLA	RESULTANTE
DOTACIONES TOTALES / SUPERF. TOTAL	18-21 %	18,82 % 3877 m <sup>2</sup> / 20594 m <sup>2</sup>	18,86 % 3691,97 m <sup>2</sup> / 19577,07 m <sup>2</sup>
DOTACIONES TOTALES / SUPERF.. EDIFICABLE	30-55 %	-	30,04 %
EDIFICABILIDAD	Según Normas	0,4 y 1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,4 y 1,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

*Tabla 6.1: Cuadro resumen comparativo*

Fdo. El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
D. Alberto Palmero Marina

**Documento II: ORDENANZAS REGULADORAS**

## **1.- REGULACIÓN DE USOS**

### **1.- REGULACIÓN DE USOS**

Las parcelas resultantes de la ordenación se destinarán a los siguientes usos, según las consideraciones que se expresan:

Art. 1.- Por razón de su destino

#### **Viario :**

Rodado en su totalidad, resultante de la ordenación propuesta.

#### **Aparcamientos:**

Al aire libre, previstos en el sistema vial rodado y en el interior de las parcelas.

#### **Áreas libres de uso y dominio público:**

Resultantes de las determinaciones propias del Plan Parcial, según artículo 13.1 del Reglamento de Planeamiento y artículo 11 de su Anexo.

#### **Servicios de interés Público y Social:**

Parque deportivo.

Equipamiento comercial.

Equipamiento social.

Por las mismas razones antes expuestas.

En las parcelas destinadas a uso dotacional público se permitirá el cambio de uso, siempre que se mantenga el carácter de dotacional público y el uso primitivo no sea el de espacio libre o zona verde.

Art. 2.- Según la propiedad del suelo

#### **Uso Público:**

Es aquel que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública gestionado por la Administración para uso y disfrute de todos los miembros de la Comunidad.

Son de uso público: los aparcamientos previstos en el sistema vial, los viales, las zonas verdes, los equipamientos previstos y la infraestructura.

#### **Uso privado:**

Es aquel que es exclusivo de una o varias personas por razón del dominio o propiedad del suelo.

Son de uso privado: las parcelas resultantes de la ordenación propuesta, no incluidas en el apartado anterior y destinadas a uso lucrativo.

## 2.- ***NORMAS DE URBANIZACIÓN***

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial, deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

### Art. 3.- Viales

Deberá mantenerse los anchos de viales previstos en el Plan Parcial.

Las pendientes máximas no deberán superar el 10%.

En los viales rodados se deberán diferenciar claramente los espacios destinados a aparcamientos.

### Art. 4.- Zonas verdes

Las zonas verdes mantendrán la configuración del Plan Parcial.

Las especies vegetales a plantar deberán ser las adaptadas al clima existente, evitándose aquellas de vida corta o impropias para el lugar.

Tendrán garantizadas el adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

En las zonas verdes no se podrán prever instalaciones que no sean propias de este tipo de equipamiento.

### Art. 5.- Infraestructuras

El proyecto de urbanización contemplará las redes obligatorias para los servicios propios de la zona y tendrán en cuenta no solo su propio abastecimiento, sino también posibles afecciones de las áreas contiguas.

#### Red de abastecimiento de agua:

Deberá dimensionarse para un suministro mínimo de 200 l por hab y día. La red discurrirá en zanja, bajo el acerado, excepto en los cruces de calles, en los que se deberá reforzar.

A efectos de unificar criterios sobre calidades de materiales, características de suministros y sistemas constructivos, se deberá atender en todo al pliego de condiciones que para este tipo de instalación tenga el Ayuntamiento, así como las determinaciones contempladas en este Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.

#### Red de Saneamiento:

Deberá dimensionarse para que a una avenida de agua de 75 l/h la sección llena no supere los 2/3 del total. En tuberías el diámetro mínimo será de 300 mm. y la profundidad de alojamiento no será, en ningún caso, inferior a 1 m.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas, excepto cuando se utilice como depuración previa al vertido a la red general.

La red discurrirá por el centro de las calles y será unitaria.

A efectos de unificar criterios sobre calidades características de la instalación y sistemas constructivos, deberá atender al pliego de condiciones que para éste tipo de instalaciones tenga el Ayuntamiento.

#### Otras Redes:

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

#### Art. 6.- Documentación del proyecto

Se atenderá en todo a lo que la Ley del Suelo y sus Reglamentos prescriben sobre documentación en este tipo de proyecto.



### 3.- **ORDENANZAS**

Comprende este apartado las ordenanzas de edificación por las que se regularán las obras a ejecutar en las parcelas de uso lucrativo. En particular, estas ordenanzas que se exponen a continuación proceden de las Normas Subsidiarias de Almedinilla, más concretamente del cap IV Ordenanzas para la zona de ensanche de la barriada de las Moreras y cap VI Ordenanzas para la zona de vivienda unifamiliar aislada.

Las ordenanzas de las parcelas destinadas a equipamientos serán las que deriven del programa previsto en cada caso.

#### 3.1.- Ordenanzas para la zona de Ensanche de la Barriada de las Moreras

Art. 101.- Parcela mínima

-100 m<sup>2</sup> o la catastral

Art. 102.- Frente mínimo de parcela

-7 m o la catastral

Art. 103.- Usos

-Residencial, comercial, garaje, almacén y talleres compatibles con la vivienda.

Art. 104.- Altura

-2 plantas

-Dos plantas: máximo 7,00 m

Art. 105.- Fondo edificable

-Máximo 20 m

Art. 106.- Ocupación

-Para uso unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: 90% máximo.

-Para otros usos: P. baja: 100% máximo (si no es residencial)

Edificabilidad Total: 1,59 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s máximo

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 20 m, podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo, contados desde la línea de fondo edificable.

Art. 107.- Agrupación, agregación y segregación de parcelas

No se autorizará la agrupación ni la agregación de parcelas

Art. 108.- Vuelos, salientes y rejas

Vuelos:

El vuelo máximo de balcones, cuerpos volados no opacos, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 m con un canto mínimo de losa o apoyo inferior de 0,12 m.

No se permiten terrazas, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Salientes:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm

Rejas:

Son los elementos de protección de los huecos, bien en el paramento de fachada o sobresaliente del mismo. En este último caso no volará más de 10 cm si se encuentra en planta baja, ni más de 30 cm en las plantas superiores.

El material de las rejas será a base de perfiles metálicos y de acuerdo con las soluciones tradicionales.

3.2.- Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada

Art. 121.- Parcela mínima

-450 m<sup>2</sup>

Art. 122.- Frente mínimo de parcela

-15 m

Art. 123.- Usos permitidos

-Residencial unifamiliar y bifamiliar.

Art. 124.- Altura

-Altura máxima 2 plantas, 7,00 m

Art. 125.- Ocupación

-Ocupación Máxima 35%

Art. 126.- Edificabilidad

-Edificabilidad máxima 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Art. 127.- Separación mínima a linderos

-En linderos medianeros: 3,00 m

-En linderos a la vía pública: 6,00 m

Art. 128.- Agrupación, agregación y segregación de parcelas

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud, con la única limitación de que la parcela resultante no tenga una fachada superior a 30 m

Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los art. 121 y 122, y estén apoyadas en vía pública.

Fdo. El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

D. Alberto Palmero Marina

## **Documento III: PLAN DE ETAPAS**

## **1.- GENERALIDADES.**

### **1.- GENERALIDADES.**

#### 1.1.- Previsiones de las NN.SS. vigentes

El documento de las NN.SS. de Almedinilla referentes a su núcleo principal fue Aprobado Definitivamente el día 1 de Marzo de 2000. Al mismo tiempo tuvo lugar la tramitación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Almedinilla para la incorporación de un ámbito de Suelo No Urbanizable al Sistema General de Equipamientos Deportivos y clasificar un sector como Suelo Apto para Urbanizar (SAU 19 PP R-1), conforme a la Ley 1/97 y el Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se trata por tanto de una modificación de las reguladas en el artículo 126.5 de la Ley 1/97 en concordancia con el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento, al alterarse determinaciones de las Normas Subsidiarias sin incidir sustancialmente en el modelo de ordenación previsto, aun cuando significa un cambio aislado de la clasificación de suelo.

#### 1.2.- Sistema de actuación

El sistema de actuación fijado para la ejecución del presente Plan Parcial es el de Compensación.

#### 1.3.- Criterios generales de programación

En la programación que se propone para la ejecución del Plan Parcial se han seguido los criterios generales siguientes:

a) Que, en cualquier caso, la ejecución de la urbanización sea previa o simultánea a la edificación de acuerdo con lo previsto en el artículo 82 de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Consecución de un modelo de crecimiento coherente con el desarrollo interno de la actuación, en el que la creación de suelo urbanizado y su consolidación por la edificación vaya acompañada de las correspondientes dotaciones de equipamientos y áreas libres.

## 2.- ETAPAS

Atendiendo a las determinaciones del art. 83.2.i del Texto Refundido de la Ley del Suelo (T.R.L.S.), se establecen los siguientes plazos para el cumplimiento de los deberes legales de Cesión, Equidistribución, Urbanización y de Solicitud de Licencia de Edificación, una vez adquirido el Aprovechamiento Urbanístico.

**PLAZO 1: Deber de Cesión de los terrenos destinados a Dotaciones Públicas. Deber de Equidistribución y Cesión de los terrenos en el que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Almedinilla, por exceder del susceptible de apropiación privada, o en su caso adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establece la legislación urbanística.**

UN AÑO a partir de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

**PLAZO 2: Deber de ejecutar las obras de urbanización.**

CUATRO AÑOS a partir del cumplimiento de la Equidistribución y Cesión de los terrenos donde se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Almedinilla.

**PLAZO 3: Deber de solicitar la Licencia de Edificación, una vez adquirido el derecho al Aprovechamiento Urbanístico.**

CUATRO AÑOS a partir de la terminación de las obras de urbanización.

Fdo. El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
D. Alberto Palmero Marina

## **Documento IV: ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

## 1.- ESTUDIO ECONÓMICO

### 1.- ESTUDIO ECONÓMICO

A continuación detallamos el presupuesto estimado según *Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras (2002)*.

1,79%	Acondicionamiento del terreno	6.505,51 €
38,13%	Viario	139.033,82 €
12,21%	Saneamiento	44.512,06 €
3,04%	Agua potable	11.075,68 €
30,17%	Red eléctrica	110.015,61 €
3,15%	Telecomunicaciones	11.503,50 €
8,00%	Zona verde	29.175,10 €
1,55%	Ensayos	5.651,94 €
1,96%	Seguridad y Salud	7.149,46 €
<b>100,00%</b>	<b>Total</b>	<b>364.622,68 €</b>

Tabla 7: Estudio Económico

Fdo. El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

D. Alberto Palmero Marina



## 2.- ESTUDIO FINANCIERO

La financiación de las obras corresponde al promotor, en este caso, la Junta de Compensación del PP R-1

El coste total estimado de la ejecución es de **364.622,68 €**

### 2.1.- Repercusión de costes sobre superficie total

Considerando la superficie total del polígono de 19.577,07 m<sup>2</sup>, el coste estimado de las obras de urbanización suponen una repercusión sobre suelo bruto de **18,62 €/m<sup>2</sup> suelo bruto**.

### 2.2.- Repercusión de costes sobre superficie asignada al aprovechamiento urbanístico

Aplicando el coste total de ejecución material a la superficie total de suelo ocupado por parcelas (10.108,39 m<sup>2</sup>), la repercusión por metro cuadrado de parcela resulta **36,07 €/m<sup>2</sup> suelo de uso privativo**.

### 2.3.- Repercusión de costes sobre aprovechamiento neto

Aplicando el coste total de ejecución material al techo edificable asignado al aprovechamiento urbanístico (9.097,55 m<sup>2</sup>), la repercusión por metro cuadrado de parcela resulta **40,08 €/m<sup>2</sup> techo neto**.

### 2.4.- Financiación

El coste de la urbanización se podrá financiar de las formas siguientes:

- a) Mediante el empleo de recursos propios, ejecutando la urbanización previamente a la edificación.
- b) Mediante el empleo de una parte de recursos propios y otra por financiación bancaria con avalamiento no hipotecario que facilite la obtención de crédito a los compradores.
- c) Mediante el empleo de capital obtenido de las dos formas anteriores más las cantidades a cuenta de los posibles compradores, siempre que éstas queden suficientemente avaladas.
- d) Por la venta a un tercero de los terrenos necesarios para hacer posible la autofinanciación.

En cualquiera de estas formas expuestas, debe quedar garantizada ante los organismos competentes, de acuerdo con lo establecido por la ley, la ejecución de la urbanización de forma simultánea con las edificaciones que se vayan a realizar, a efectos de que las parcelas tengan consideración de solares, de acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo.

Fdo. El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

D. Alberto Palmero Marina

## **Documento V: PLANOS DE DE INFORMACIÓN**

1. SITUACIÓN
2. LOCALIZACIÓN
3. PARCELARIO ALMEDINILLA
4. PLANO TOPOGRÁFICO
5. PARCELARIO INICIAL

## **Documento VI: PLANOS DE PROYECTO**

6. ORDENACIÓN PROPUESTA DEL SUELO
7. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALTURAS
8. COTAS, SUPERFICIES, ALINEACIONES Y RASANTES
9. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
10. RED EVACUACIÓN DE AGUAS
11. RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO. ALTA Y BAJA TENSIÓN
12. RED DE TELECOMUNICACIONES
13. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
14. DISTRIBUCIÓN POR LOTES
15. RED VIARIA. PERFILES

## Índice de tablas

Tabla 1: Datos de los promotores	4
Tabla 2: Estructura de la propiedad del suelo	12
Tabla 3: Delimitación de las unidades de ejecución	13
Tabla 4: Dotaciones mínimas	14
Tabla 5: Reservas para dotaciones propuestas	17
Tabla 6: Cuadro de cuantificación total	24
Tabla 6.1: Cuadro resumen comparativo	25
Tabla 7: Estudio económico	37

# **Anejo Justificativo Plan Parcial de Ordenación Sector SAU-19 “PP R-1”**

Promotores:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-R1 ALMEDINILLA

Ingeniero de Caminos: Alberto Palmero Marina  
Noviembre 2.005





**Justificativo**

**1.- OBJETIVO.-**

Se redacta el siguiente anejo justificativo al “Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU 19 PP-R1 en el término municipal de Almedinilla, Córdoba”, suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Alberto Palmero Marina, cdo nº 10.436, ante requerimiento expuesto en el informe del S.A.U. Sur-Este con referencia AM (68/06) U, en relación al Plan Parcial citado, con el objeto de subsanar las deficiencias encontradas.

**2.- SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.-**

**2.1.- El art. 107 prohíbe la agrupación y agregación de parcelas. Debe garantizarse que las únicas parcelas edificables serán las recogidas en la parcelación que se apruebe en el sector.-**

En el apartado “*Directrices contenidas en las NN.SS. de Almedinilla*” se establecerá lo siguiente:

b)Uso característico: Residencial. Dado este uso característico, se aplicarán al PP R-1 las ordenanzas de aplicación recogidas en las NN.SS. como:

\*Zona de Ensanche Barriada de las Moreras.

Agregación y segregación de parcelas: no se autorizará la agrupación ni la agregación de parcelas

**2.2.- Según el art. 123 del Plan Parcial, los usos permitidos son el residencial unifamiliar y bifamiliar, debe adaptarse a lo previsto en las NN.SS: de Almedinilla y su modificación permitiéndose solo el uso unifamiliar.-**

En el apartado “*Directrices contenidas en las NN.SS. de Almedinilla*” se establecerá lo siguiente:

b)Uso característico: Residencial. Dado este uso característico, se aplicarán al PP R-1 las ordenanzas de aplicación recogidas en las NN.SS. como:

\*Zona de Vivienda Unifamiliar aislada

Uso permitido: Residencial unifamiliar.

\*Zona de Ensanche Barriada de las Moreras.

Usos permitidos: Residencial, comercial, garaje, almacén y talleres compatibles con la vivienda

Ocupación: para uso unifamiliar exclusivamente, 90% máximo en todas sus plantas. Para otros usos, planta baja 100 % máximo (si no es residencial). Resto de las plantas 85% máximo

**Justificativo**

**2.3.- En el apartado 5.3.1. de la Memoria no coinciden los tipos de secciones de viario con los reflejados en el plano nº 8 (superficies y cotas) pues existen 3 tipos de secciones: de 12,50, 10 y 8 m respectivamente, debiendo adaptarse a lo previsto en planimetría de acuerdo con la Modificación de NN.SS.-**

El viario se proyecta con 3 tipos de sección en cuanto a dimensiones:

1) Calles de servicio de 12,50 m: calzada de 7,00+2,50 m (aparcamientos) y aceras de 1,50 m que soportan las diferentes instalaciones.

2) Calle de servicio de 10 m: calzada de 4,50+2,50 m (aparcamientos) y aceras de 1,50 m que soportan las diferentes instalaciones.

3) Calle de servicio de 8 m: calzada de 5,00 m y aceras de 1,50 m que soportan las diferentes instalaciones.

**2.4.- Las referencias que se hacen la Texto Refundido de la Ley del Suelo debe hacerse al articulado correspondiente de la L.O.U.A.-**

En el apartado “*Justificación del Plan Parcial*” la redacción definitiva queda como sigue:

*“La elección de la figura de Planeamiento viene determinada, a tenor de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), por lo dispuesto en el artículo 21 y ss. del Capítulo II: “Desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbanizable” de las NN.SS. de Almedinilla. Se prevén como ordenanzas de aplicación en el Sector las recogidas en las NN.SS. como:*

*\*Zona de vivienda unifamiliar aislada*

*\*Zona de Ensanche Barriada de las Moreras*

*Las exigencias y determinaciones observadas en la redacción de este Plan Parcial son:*

*- Generales: Las fijadas en la L.O.U.A. (art. 13)”*

En el apartado “*antecedentes urbanísticos*”, refiriéndose a la Modificación Puntual de las NN.SS. de Almedinilla, la redacción del párrafo queda como sigue:

*“Se trata por tanto de una modificación de las reguladas en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), al alterarse determinaciones de las Normas Subsidiarias sin incidir sustancialmente en el modelo de ordenación previsto, aun cuando significa un cambio aislado de la clasificación de suelo”.*

**Justificativo**

En el apartado “reservas para dotaciones” quedaría como sigue:

*“La cuantificación de la reserva de suelo destinado a dotaciones se realiza según lo previsto en el art. 17.1.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.). La ubicación se determina mediante acuerdo entre propietarios y Ayuntamiento”*

Córdoba, agosto 2.006  
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos cdo. nº 10.436

Fdo.: Alberto Palmero Marina