

---

# PLAN PARCIAL SECTOR PP-2A

## DENOMINACION RESIDENCIAL "LA REDONDA - A"

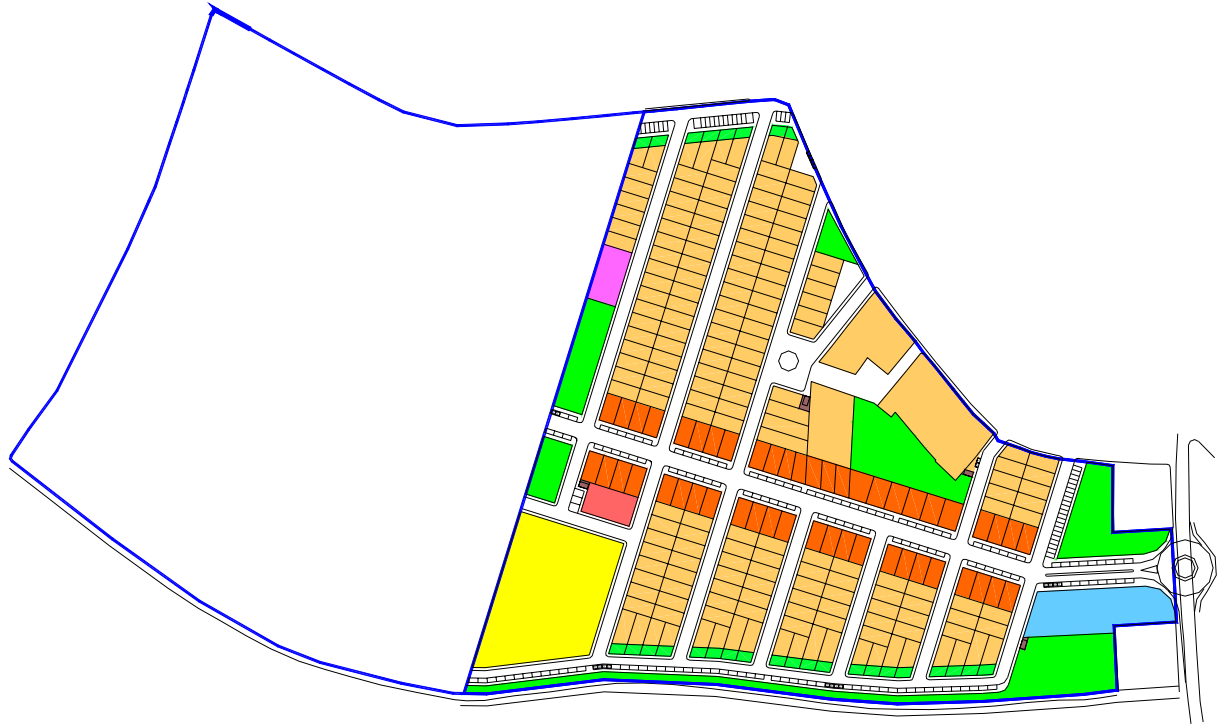
### LA RAMBLA, CORDOBA

---

PROMOTOR:  
**CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LA LADERA DEL PILAR  
S.L.**

SITUACION:  
**SECTOR PP-2A, LA REDONDA  
LA RAMBLA, CORDOBA**

ARQUITECTO:  
**JERONIMO SANZ CABRERA**



---

# PLAN PARCIAL SECTOR PP-2A

## DENOMINACION RESIDENCIAL "LA REDONDA - A"

### LA RAMBLA, CORDOBA

---

PROMOTOR:  
**CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LA LADERA DEL PILAR  
S.L.**

SITUACION:  
**SECTOR PP-2A, LA REDONDA  
LA RAMBLA, CORDOBA**

ARQUITECTO:  
**JERONIMO SANZ CABRERA**

# MEMORIA

## **I MEMORIA EXPOSITIVA.**

### **1.1 ENCARGO.**

El encargo de la redacción del Plan Parcial de Ordenación lo realiza Construcciones y Promociones la Ladera del Pilar S.L.

C.I.F: B-14560866.

### **1.2 DOCUMENTACION PREVIA APORTADA POR LA PROPIEDAD.**

Levantamiento topográfico.

### **1.3 DOCUMENTACION PREVIA APORTADA POR EL AYUNTAMIENTO.**

Conexiones de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento

### **1.4 EQUIPO TECNICO REDACTOR.**

Jerónimo Sanz Cabrera. Arquitecto.

Estudio:

Bulevar Hernán Ruiz Nº 19, 5º B, CP 14005 – Córdoba.

Telf. 957 233 002 - Fax 957 238 551

### **1.5 PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION.**

#### **PROCEDENCIA.**

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo y ordenación de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Rambla, Córdoba.

Se establecen las características principales para su ordenación y urbanización que permitan la futura edificación en el sector.

El Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.O.) contiene las determinaciones previstas en la legislación urbanística vigente.

- El trazado y características de las conexiones del sector con en entorno urbano.
- Ámbito de ordenación, asignación de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y su regulación con ordenanzas.
- Establecimiento y localización de las dotaciones y aparcamientos.
- Trazados y características esquemáticas de las redes de infraestructuras urbanas en el sector, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y sus conexiones con las existentes.
- Plan de etapas para su desarrollo.
- Evaluación económica de las obras de urbanización.

#### **CONVENIENCIA.**

El desarrollo del sector permitirá completar la trama urbana, regularizar el proceso edificatorio existente, proteger y reforzar el trazado de la Colada de Pedro Muñiz y coordinar las infraestructuras urbanas de los sectores colindantes.

#### 1.6 SITUACION Y ENCUADRE GEOGRAFICO.

El sector se ubica en el borde urbano oriental de la Rambla, en la provincia de Córdoba.

Los límites son los siguientes:

Norte – C/ Carrera Baja.

Este – Cañada de Pedro Muñiz.

Sur – Sector PP-2B.

Oeste – Ronda de Montalban y C/ Fuente Nueva.

#### 1.7 SUPERFICIE DEL SECTOR.

La superficie del sector acreditada en el levantamiento topográfico es de 62.492,86 m<sup>2</sup>. muy similar a la establecida en la Modificación de las N.N.S.S. cuya superficie era de 62.706,00 m<sup>2</sup>.

## II MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1 DESCRIPCION Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

#### 2.1.1 TOPOGRAFIA Y RELIEVE.

El sector forma una vaguada con su zona baja discurriendo en el tramo oriental donde remonta hasta la colada de Pedro Muñiz.

La zona alta se sitúa en el tramo occidental donde las pendientes son más acusadas. Hacia el Sur la vaguada se va transformando en ladera descendente con su máxima pendiente en el eje Norte-Sur.

#### 2.1.2 VEGETACION.

No existen especies de valor, se trata de tierras calmas donde priman hierbas y cardos. En las edificaciones existentes algunas tiene árboles de jardinería.

Se trata de terrenos con un estado muy antropizado, carente de valores ecológicos paisajísticos culturales sin rastro de naturalidad.

#### 2.1.3 URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS.

Los terrenos objetos del P.P.O. se encuentran sin urbanizar, en parte son agrícolas y edificados.

En la zona occidental donde se ubican las edificaciones existentes se encuentra un tramo de vial pavimentado con hormigón.

#### RED VIARIA.

Además del descrito anteriormente existe un camino para el acceso de los terrenos agrícolas y dos edificaciones exentas.

En la zona occidental existe otro camino que forma triángulo con C/ Fuente Nueva y Ronda de Montalban.

#### INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Los terrenos al no estar urbanizados no disponen de infraestructuras urbanas.

#### 2.1.4 USOS Y EDIFICACIONES.

En la zona occidental en C/ Fuente Nueva existen un conjunto de 13 edificaciones de diversas tipologías y usos.

En general se trata de edificaciones en medianerías con uso predominante residencial y algunas naves o cocheras.

Se disponen en una planta, dos o tres.

Hay dos edificaciones de tipología aislada con jardinería.

El estado de conservación en general es aceptable, algunas se encuentran en construcción.

No existen edificaciones con algún tipo de valor arquitectónico, artístico o cultural.

La población ocupante de estas edificaciones son lugareños que residen en ellas, su número es muy reducido.

## 2.2 INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS AL SECTOR.

### RED VIARIA.

- Norte – C/ Carrera Baja.  
Calzada, asfalto.  
Aparcamiento, lado Norte hormigón.  
Acerado Sur, hormigón, bordillo de hormigón y canal de hormigón.  
Acerado Norte, terrazo relieve y bordillo de hormigón.
- Este – Cañada de Pedro Muñiz  
Camino terrizo.
- Oeste – Ronda de Montalban.  
Calzada, asfalto.  
Acerado Oeste, variado con hormigón y bordillo.  
Acerado Este, inexistete.
- C/ Fuente Nueva.  
Calzada asfalto.  
Acerados irregulares variados con hormigón, bordillo y/o canaletas.  
Hay tramos sin acerado.

### SANEAMIENTO.

Se realizará una conexión al ramal principal de Carretera de Montemayor.

En Ronda Montalbán, C/ Fuente Nueva existe colector de diámetro mayor 400 mm.

### ABASTECIMIENTO.

Existe red en Ronda Montalbán, C/ Fuente Nueva y C/ Carrera Baja.

### ENERGIA ELECTRICA.

Hay un transformador en C/ Fuente Nueva y en el sector un trazado de media tensión aéreo en la zona oriental.

### TELEFONIA.

La red principal se sitúa en C/ Carrera Baja.

### 2.3 AFECCIONES EN EL AMBITO DEL SECTOR.

En la Modificación de las N.N.S.S. se delimitó el ámbito del sector colindando con la Colada de Pedro Muñiz sin incluirla.

En paralelo se dispuso una zona franja verde y la imposibilidad de conexión de los viales interiores con la colada.

Las carreteras de Montalbán (Ronda de Montalbán) CO-741 y la de Montilla (C/ Carrera Baja) C-3312 Ecija-La Rambla.

### 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La propiedad se haya muy fraccionada con grandes diferencias superficiales.

Se han realizado segregaciones y divisiones de fincas sin constancia en el Registro de la Propiedad, en ellas se ha edificado en su mayor parte edificaciones con irregularidades urbanísticas.

En el Anexo 1 se incluyen los datos de las fincas y sus propietarios.

### 2.5 MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA. ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

### 2.5.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.

Modificación de las N.N.S.S. Rambla, Córdoba.

La ficha de desarrollo urbanístico del sector:

**ZONA** \_\_\_\_\_ SECTOR PP-2-A

**DENOMINACIÓN:** RESIDENCIAL "LA REDONDA"-A

**DELIMITACION:** Según plano

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbanizable Sectorizado

**INSTRUMENTO DE DESARROLLO:** Plan Parcial

**SUPERFICIE:** 62.706 m<sup>2</sup>

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privada

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

**PLAZO DE EJECUCIÓN:** 4 Años

---

#### **OBJETIVOS:**

- Disponer de un suelo de crecimiento para satisfacer la demanda actual de viviendas.
- 

**USO:** Residencial y Dotaciones, según calificación

**TIPOLOGIA:** Edificación entre medianeras y edificación con jardín delantero.

#### **ALTURA MÁXIMA:**

- 2 plantas genéricamente.
- 3 plantas situadas según el Plan Parcial, de conformidad con los parámetros urbanísticos establecidos en la ficha.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**DENSIDAD MÁXIMA:** 40 viv/Ha

**DOTACIONES:** Según L.O.U.A y Reglamento de Planeamiento. Unidad Elemental.

**AREA DE REPARTO:** 1

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de uso y tipología característicos

---

#### **OTRAS DETERMINACIONES:**

• Los trazados de los viarios principales contenidos en el ámbito del Plan Parcial son obligatorios en su articulación y orientativos en su trazado.

Se definirán con precisión en el Desarrollo del Plan Parcial.

Las superficies son estimadas, serán ajustadas a la realidad por el Plan Parcial sin que ello suponga una Modificación de las N.N.S.S.



## 2.5.2 L.O.U.A.

### Ley 7/2000 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

Según el art. 13.3 de la LOUA las determinaciones que deben contener los P.P.O. son:

- El trazado y las características de la red de comunicaciones del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en planeamiento, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el planeamiento.
- La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del planeamiento. y los estándares y características establecidos en esta Ley.
- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el planeamiento., así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- El señalamiento, el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso de las dotaciones.

El sector P.P. 2-A lo conforma un suelo con uso característico RESIDENCIAL a los efectos del art. 17.1.2ª de la LOUA. Los módulos de reserva según el art 17.1.a de la LOUA para este uso característico residencial son:

- Zonas verdes: 18 a 21 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t con un mínimo del 10% superficie del Sector.
- Equipamientos: 12 a 34 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t.
- Aparcamientos: 0,5 a 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t.

En ningún caso será de aplicación las reservas de terrenos previstas en la LOUA para destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en el caso del sector P.P. 2-A, al no haberse producido la adaptación del planeamiento N.N.S.S LA RAMBLA a la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 2.5.3 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio).

Según este Reglamento, las determinaciones que debe contener el P.P.O. se resumen en:

- Asignación de usos de forma pormenorizada.
- Delimitación del área de planeamiento.
- Reservas de terrenos para uso público, áreas libres, dotaciones escolar, social, etc.
- Trazado y características de la red de comunicaciones e infraestructuras.
- Definición detallada del Plan de Etapas.
- Evaluación económica de implantación de servicios y obras de urbanización.
- Sistema de ejecución.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización, compromisos, garantías de su cumplimiento y medios económicos para su ejecución.

Los módulos de reserva exigidos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, son:

- Unidad elemental hasta 250 viviendas.
  
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público:
  - Jardines (diámetro > 30 m.) 15 m<sup>2</sup>/viv.
  - Juego y recreo (diámetro >12 m.) 3 m<sup>2</sup>/viv.
  - 18 m<sup>2</sup>/viv.
  
  - Con un mínimo del 10% de la superficie del sector.
  
- Centros docentes:
  - E.G.B. 10 m<sup>2</sup>/viv.
  
- Servicios de interés público y social:
  - Equipamiento social y comercial 2 m<sup>2</sup>/viv.
  
- Aparcamientos.
  - Plazas 1/100 m<sup>2</sup>t de edificación.

### III MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1 OBJETIVOS DEL P.P.O. PROPUESTA DE ORDENACION.

##### PRELIMINAR.

Los objetivos estratégicos para la ordenación del sector “la redonda” se han coordinado con el Ayuntamiento de La Rambla y representantes técnicos de la Diputación y Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Consejería de Medio Ambiente, fruto del cual se desarrollo la Modificación de las N.N.S.S. cuyo desarrollo se contempla en el presente P.P.O.

##### OBJETIVOS.

- El desarrollo urbano de un sector residencial que pretende dar solución a las necesidades de la vivienda a parte de la población de La Rambla.
- Dotación de equipamientos.
- Regularización y ordenación de las edificaciones y usos existentes en el ámbito.
- Articulación viaria con el núcleo urbano y con futuros desarrollos urbanísticos a través de un eje principal.
- Potenciación y protección de la Colada Pedro Muñiz.
- Dotación de infraestructuras urbanas.

#### 3.2 CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

La ordenación territorial propuesta en el presente P.P.O. se ha estructurado atendiendo a los siguientes condicionantes existentes en el sector.

#### 3.3 CONDICIONANTES URBANISTICOS.

La Modificación de las N.N.S.S. de La Rambla contempla básicamente:

- La división de dos sectores 2A y 2B en la Redonda.
- Un vial principal estructurante con anchura de 16 m. que articula y conecta los dos sectores al Norte con C/ Carrera Baja y al Sur con los desarrollos urbanísticos de la Matallana.
- Prolongación de la ampliación de la Ronda de Montalbán como vial principal con un ancho de 18.5 m. medido desde el eje de la actual carretera.
- Protección del trazado de la Colada de Pedro Muñiz mediante el acompañamiento medianero de una franja de zona verde a lo largo de los ámbitos de los dos sectores
- Parámetros urbanísticos establecidos en la ficha para el sector PP 2-A.

#### ADECUACION DE LA ORDENACION A LOS CONDICIONANTES URBANISTICOS.

- El ámbito del sector se ajusta principalmente al establecido en la Modificación N.N.S.S. que contemplaba una superficie de 62.706 m<sup>2</sup>. en su ficha. En el P.P.O. la superficie real topográfica es de 62.492,86 m<sup>2</sup>. una diferencia muy pequeña.

- El vial principal estructurante se ha trazado lo más recto posible. En la parte Norte se gira en tramo para conectar perpendicularmente al eje de C/ Carrera Baja con la previsión de trazado (en el ámbito) de una futura construcción de rotonda y en cualquier caso se ejecute esta o no. Se mejora notablemente el giro y acceso rodado en esta intersección.
- La prolongación de la Ronda de Montalbán se prevé con el ancho de 18.5 m. en su recorrido.
- En la colada Pedro Muñiz se incorpora una franja de zona verde de 4 m. de anchura ampliándola a 30 m. en la parte Norte.  
Se completa la protección de la colada con un vial paralelo. No se desarrolla ninguna conexión de viales interiores con el trazado de la colada.
- Parámetros urbanísticos.  
Se han contemplado los parámetros urbanísticos de la ficha y los legalmente establecidos. En apartados siguientes se desarrolla pormenorizadamente su cumplimiento.

### 3.4 CONDICIONANTES NATURALES.

Partiendo de la premisa que no existen elementos de valor ecológico, paisajístico, cultura, etc. la topografía descendente hacia el Norte en formación de vaguada entre la colada y la C/ Fuente Nueva es el condicionante (muy relativo) para la ordenación.

#### CONSIDERACION EN LA ORDENACION DE LOS ELEMENTOS NATURALES.

Los trazados viarios se ajustan en la medida de lo posible a la topografía existente con la doble finalidad de dar viabilidad a los trazados de infraestructuras urbanas, especialmente el saneamiento, y de acomodar los futuros volúmenes de las edificaciones a un paisaje urbano más orgánico y escalonado.

### 3.5 CONDICIONANTES DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el ámbito del sector, en la zona occidental C/ Fuente Nueva, existen doce edificaciones con implantación agrupada con diferentes tipologías (entremedianeras y aisladas), alturas (de una planta a tres) y usos (residencial, almacenes, agrícolas)

Con implantación aislada existen edificaciones agrícolas siendo la más significativa una nave utilizada al parecer para la cría de conejos.

#### CONSIDERACION EN LA ORDENACION DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

- La agrupación de las doce edificaciones se integran en la ordenación con las siguientes estrategias:
  - A. Delimitación de dos Unidades de Ejecución denominadas UE A-1 y UE A-2 con la finalidad de facilitar la gestión urbanística, independizando los tiempos para sus correspondientes desarrollos.

B. Ordenación sensible a las circunstancias existentes en las edificaciones, sus tipologías, implantaciones y usos, todo ello en la medida de lo posible, para una adecuada ordenación general del sector.

C. Equilibrio entre las Unidades de Ejecución.

Se han desarrollado criterios y parámetros urbanísticos en la propuesta de ordenación del P.P.O. que garantizan además de lo establecido en el Reglamento de Gestión un mayor equilibrio y viabilidad en los siguientes aspectos:

- Equilibrio en aprovechamientos.
  - Equilibrio en dotaciones + viario.
  - Equilibrio en Area Edificable y nº de viviendas.
- Las edificaciones con implantación aislada (Nave Agrícola) deberán ser eliminadas.

### 3.6 ORDENACION GENERAL.

Junto con los criterios anteriormente expuestos la ordenación propone los siguientes criterios:

- Red viaria interior reticulada con un eje vertebrador central (vial principal) al cual se disponen viales secundarios perpendiculares, uniendo al Oeste con Ronda de Montalbán y C/ Fuente Nueva, y al Este con el vial paralelo a la colada. De esta forma se genera una red fluida y accesible en el sector.
- Implantación de las dotaciones.  
Se ha pretendido por un lado coordinar la implantación de dotaciones con el sector 2B a fin de generar unas mejores prestaciones en las superficies resultantes para las dotaciones, y por otro lado diversificar áreas verdes en zonas del sector y en las unidades de ejecución.  
El vial principal, eje de los sectores 2A y 2B se potencian en su inicio y fin con la disposición de zonas verdes y en el centro (frontera de los dos sectores).
- Zona comercial.  
Se propone en la parte Norte una manzana destinada a uso comercial con la previsión de dar servicio no solo a la población futura que se asiente en el sector, sino a la de todo el entorno urbano.
- Tipologías edificatorias.  
En general se proponen las viviendas entre medianeras en dos plantas, ordenanza de casco tradicional.  
En la Ronda de Montalbán y en el vial paralelo a la colada se disponen las edificaciones entre medianeras con jardín delantero.  
En el eje principal una franja para ordenanza zona comercial del casco tradicional donde se desarrolle la edificabilidad asignada en tres plantas.
- En las edificaciones existentes agrupadas mantenimiento en lo posible de sus tipologías y usos.

### 3.7 EXAMEN Y ANALISIS DE OTRAS ALTERNATIVAS DE ORDENACION.

Los condicionantes urbanísticos modelan fuertemente la ordenación territorial.

A lo largo del proceso se han evaluado ordenaciones diferentes en los siguientes ámbitos, siempre teniendo presente la ordenación conjunta de los sectores 2A y 2B.

#### ▪ TRAZADOS VIARIOS INTERNOS.

- Con el eje principal descompuesto en alineaciones poligonales y viales secundarios paralelos. Estos trazados no resolvieron adecuadamente los contactos con las edificaciones existentes ni con la colada y la Ronda de Montalbán.
- Alineaciones para cada sector produciendo el giro en la unión de los sectores. Estos trazados generaban manzanas excesivamente irregulares (poligonales y triangulares)
- Trazados de viales secundarios con orientación Este-Oeste y el vial principal con alineación poligonal se generaban manzanas irregulares además del contacto en las zonas oriental y occidental en el interior.
- Por ello se adopta el modelo de eje principal recto donde se gira en los tramos finales con ámbitos de zonas verdes y un trazado reticular perpendicular de los viales secundarios.

#### ▪ IMPLANTACION DE LAS DOTACIONES

Se han evaluado tres modelos en la ubicación de las dotaciones, teniendo presente la ordenación conjunta de los sectores 2A y 2B.

- Unificación de las dotaciones en la frontera de los dos sectores. Esta propuesta centralizaba todos los equipamientos, excepto la franja verde paralela a la colada. Se descartó por considerar más idóneo repartir en cierta medida los equipamientos residenciales.
- Independencia de los equipamientos en cada sector.
- Se descartó por entender que algunos equipamientos como el escolar era razonable unirlos a fin de disponer una superficie de mejores prestaciones finales.
- Modelo mixto finalmente adoptado, donde se han unido algunos equipamientos y otros como las zonas verdes se han distribuido en las zonas residenciales.

### 3.8 ZONIFICACION CON ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.

A continuación se desarrollan los cálculos comparativos de la L.O.U.A., Reglamento Planeamiento y el P.P.O.

#### RESERVA DOTACIONES L.O.U.A.

Suelo uso característico residencial entre 30 y 55 m<sup>2</sup> suelo por cada 100 m<sup>2</sup> techo edificable

S= 62.492,86 m<sup>2</sup>

Edificabilidad bruta = ..... 0,6 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S

Edificabilidad máxima = ..... 37.495,72 m<sup>2</sup> T

Número de Viviendas = ..... 250

- JARDINES

10 % Superficie = ..... 6.249,28 m<sup>2</sup>

18 m<sup>2</sup> S / 100 m<sup>2</sup> T = ..... 6.749,23 m<sup>2</sup>

- DOTACIONES RESTANTES

12 m<sup>2</sup> S / 100 m<sup>2</sup> T = ..... 4.499,49 m<sup>2</sup>

- APARCAMIENTOS PUBLICOS

0,5 a 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> T = ..... 188 plazas

#### RESERVA DOTACIONES REGLAMENTO GESTION T.R.L.R.S.O.U.

Nº de Viviendas = ..... 250

Unidad elemental

Edificabilidad máxima = ..... 37.495,72 m<sup>2</sup> T

- JARDINES Y AREA DE JUEGOS

10 % Superficie = ..... 6.249,28 m<sup>2</sup> S

Jardines = 15 m<sup>2</sup> S / Viv. = 15 x 250 = ..... 3.750,00 m<sup>2</sup>

Area juegos = 3 m<sup>2</sup>S / Viv. = 3 x 250 = ..... 750,00 m<sup>2</sup>

TOTAL = ..... 4.500,00 m<sup>2</sup>

- E.G.B.

Equipamiento E.G.B. = 10 m<sup>2</sup> S / Viv. = 10x250 = ..... 2.500,00 m<sup>2</sup>

- COMERCIAL

Dotación Comercial = 1 m<sup>2</sup> construido / Viv. = 1x250 = ..... 250,00 m<sup>2</sup> T

- SOCIAL

Dotación Social = 1 m<sup>2</sup> construido / Viv. = 1x250 = ..... 250,00 m<sup>2</sup> T

- PLAZAS DE APARCAMIENTO

Plazas de aparcamiento = 0,5 plaza / 100 m<sup>2</sup> = 0,5 x 374,95 m<sup>2</sup> = ..... 188

## RESERVA DOTACIONES PREVISTAS EN P.P. 2A

- JARDINES Y AREA DE JUEGOS .....	6.858,63 m <sup>2</sup> S
U.E. A-1 .....	5.110,47 m <sup>2</sup> S
Jardín ZV A-1 .....	1.236,90 m <sup>2</sup>
Jardín ZV A-2 .....	2.583,57 m <sup>2</sup>
Jardín ZV A-3 .....	450,00 m <sup>2</sup>
Jardín ZV A-4 .....	840,00 m <sup>2</sup>
U.E. A-2 .....	1.748,16 m <sup>2</sup> S
Jardín ZV A-5 .....	243,56 m <sup>2</sup>
Jardín ZV A-6 .....	1.504,60 m <sup>2</sup>
- E.G.B. ....	3.776,36 m <sup>2</sup> S
- COMERCIAL .....	420,00 m <sup>2</sup> S
- SOCIAL .....	377,25 m <sup>2</sup> S
- TOTAL .....	11.432,24 m <sup>2</sup> S
- PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	197+4 Adaptadas Minusválidos

## REPERCUSIÓN DOTACIONAL

( 37.495,72 m<sup>2</sup> T /100 ) x R = 11.432,24 m<sup>2</sup> ..... R= 30,49 m<sup>2</sup> S / 100 m<sup>2</sup> T

## REPARTO PORCENTUAL

Area Edificable .....	30.493,57 m <sup>2</sup> .....	48,80 %
U.E. A-1 .....	24.513,54 m <sup>2</sup>	
U.E. A-2 .....	5.980,03 m <sup>2</sup>	
Jardines.....	6.858,63 m <sup>2</sup> .....	10,97 %
U.E. A-1 .....	5.110,47 m <sup>2</sup>	
U.E. A-2 .....	1.748,16 m <sup>2</sup>	
Equipamientos .....	4.573,61 m <sup>2</sup> .....	7,32 %
E.G.B. ....	3.776,36 m <sup>2</sup> S	
COMERCIAL .....	420,00 m <sup>2</sup> S	
SOCIAL .....	377,25 m <sup>2</sup> S	
Parcelas Técnicas (Transformadores).....	76,60 m <sup>2</sup> .....	0,12 %
U.E. A-1 .....	63,99 m <sup>2</sup>	
U.E. A-2 .....	12,61 m <sup>2</sup>	
Viales .....	20.490,45 m <sup>2</sup> .....	32,79 %
U.E. A-1 .....	17.641,94 m <sup>2</sup>	
U.E. A-2 .....	2.848,51 m <sup>2</sup>	
TOTAL .....	62.492,86 m <sup>2</sup> .....	100%



## SUPERFICIES UNIDADES DE EJECUCIÓN

U.E. A-1.....	51.903,55 m <sup>2</sup>
U.E. A-2.....	10.589,31 m <sup>2</sup>
<hr/>	
P.P. 2A.....	62.492,86 m <sup>2</sup>

## Nº DE VIVIENDAS

U.E. A-1.....	206 Viviendas
U.E. A-2.....	44 Viviendas
<hr/>	
P.P. 2A.....	250 Viviendas

## AREA EDIFICABLE

### U.E. A-1

<u>MANZANA</u> .....	<u>SUPERFICIE</u>
A.1-1.....	872,26 m <sup>2</sup>
A.1-2.....	4.661,13 m <sup>2</sup>
A.1-3.....	3.115,34 m <sup>2</sup>
A.1-4.....	993,65 m <sup>2</sup>
A.1-5.....	803,46 m <sup>2</sup>
A.1-6.....	1.457,09 m <sup>2</sup>
A.1-7.....	1.549,36 m <sup>2</sup>
A.1-8.....	1.919,78 m <sup>2</sup>
A.1-9.....	2.165,94 m <sup>2</sup>
A.1-10.....	2.382,04 m <sup>2</sup>
A.1-11.....	2.681,35 m <sup>2</sup>
A.1-12.....	450,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
A.1-13.....	1.462,14 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL U.E. A-1.....	24.513,54 m <sup>2</sup>

### U.E. A-2

<u>MANZANA</u> .....	<u>SUPERFICIE</u>
A.2-1.....	1.569,83 m <sup>2</sup>
A.2-2.....	619,92 m <sup>2</sup>
A.2-3.....	999,26 m <sup>2</sup>
A.2-4.....	1.672,57 m <sup>2</sup>
A.2-5.....	1.118,45 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL U.E. A-2.....	5.980,03 m <sup>2</sup>

**TOTAL P.P. 2A = (U.E. A-1)+(U.E. A-2) = (24.513,54)+(5.980,03) = ..... 30.493,57 m<sup>2</sup>**

### DENSIDADES DE VIVIENDAS.

La ficha de desarrollo del sector establece:

Densidad: 40 viv. / Ha.

Superficie Sector: S= 6.24 Ha.

Se adopta un máximo de 250 viviendas en el sector.

Población estimada 4 habitantes / vivienda.

$250 \times 4 = 1.000$  habitantes.

Propuesta de distribución de viviendas (no vinculante):

UE A-1 .....	206 viviendas.
UE A-2 .....	44 habitantes.
TOTAL .....	250 viviendas.

### 3.9 APROVECHAMIENTOS.

#### APROVECHAMIENTO OBJETIVO A.O.

La ficha de desarrollo del sector establece:

Edificabilidad bruta.....	0,6 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
Superficie del sector .....	62.492,86 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo.....	37.495,72 m <sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO SUBJETIVO A.S.

Es el contenido lucrativo del sector al cual tienen derecho los propietarios en cumplimiento de los deberes urbanísticos.

90 % A.O.....	33.746,14 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
---------------	---

#### APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO

10 % A.O.....	3.749,57 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
---------------	--

### 3.10 EQUILIBRIOS ENTRE UNIDADES DE EJECUCION.

#### EQUILIBRIO EN APROVECHAMIENTO

##### **P.P. 2A**

Area edificable .....	30.493,57 m <sup>2</sup> S
Aprovechamiento .....	37.495,72 m <sup>2</sup> T
Edificabilidad .....	1,229627 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S

##### REPERCUSIÓN

115 % s / 1,229627 .....	1,414071 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
85 % s / 1,229627 .....	1,045182 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S

##### **U.E. A-1**

Area edificable .....	24.513,54 m <sup>2</sup> S
Aprovechamiento .....	31.245,49 m <sup>2</sup> T
Edificabilidad .....	1,274622 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S

##### **U.E. A-2**

Area edificable .....	5.980,03 m <sup>2</sup> S
Aprovechamiento .....	6.250,23 m <sup>2</sup> T
Edificabilidad .....	1,045184 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S

#### EQUILIBRIO DOTACIONES + VIARIO

<b>P.P. 2A</b> .....	62.492,86 m <sup>2</sup> .....	100,00 %
Area edificable .....	30.493,57 m <sup>2</sup> .....	48,80 %
Dotaciones + Viario .....	31.999,29 m <sup>2</sup> .....	51,20 %

##### REPERCUSIÓN

115 % s / 51,20 .....	58,88 %
85 % s / 51,20 .....	43,52 %

<b>U.E. A-1</b> .....	51.903,55 m <sup>2</sup> .....	100,00 %
Area edificable .....	24.513,54 m <sup>2</sup> .....	47,23 %
Dotaciones + Viario .....	27.390,01 m <sup>2</sup> .....	52,77 %

<b>U.E. A-2</b> .....	10.589,31 m <sup>2</sup> .....	100,00 %
Area edificable .....	5.980,03 m <sup>2</sup> .....	56,47 %
Dotaciones + Viario .....	4.609,28 m <sup>2</sup> .....	43,53 %

## EQUILIBRIO AREA EDIFICABLE Y N° VIVIENDAS

### P.P. 2A

Area edificable ..... 30.493,57 m<sup>2</sup>  
N° Viviendas..... 250 Viv.

REPERCUSIÓN ( 30.493,57 m<sup>2</sup> / 250 Viv. ) = 121,97 m<sup>2</sup> / Viv.

115 % s / 121,97 ..... 140,26 m<sup>2</sup> / Viv.

85 % s / 121,97 ..... 103,67 m<sup>2</sup> / Viv.

### U.E. A-1

Area edificable ..... 24.513,54 m<sup>2</sup>  
A deducir Comercial Privado (MANZANA A. 1-13)..... -1.462,14 m<sup>2</sup>

Total ..... 23.051,40 m<sup>2</sup>

N° Viviendas..... 206 Viv.

REPERCUSIÓN (23.051,40 / 206 ) = ..... 111,90 m<sup>2</sup> / Viv.

### U.E. A-2

Area edificable ..... 5.980,03 m<sup>2</sup>

N° Viviendas..... 44 Viv.

REPERCUSIÓN ( 5.980,03 / 44 ) = ..... 135,91 m<sup>2</sup> / Viv.

### 3.11 EDIFICABILIDADES.

El reparto orientativo es el siguiente, sin perjuicio de lo que se establezca en la Reparcelación, cuyas posibles modificaciones no supondrían modificación del Plan Parcial.

#### UNIDAD DE EJECUCION UE A-1

- Area edificable.
  - Zona Casco Tradicional (parcelas)..... 14.029,44 m<sup>2</sup>.
  - Zona Casco Tradicional (jardín delantero)..... 4.017,20 m<sup>2</sup>.
    - Area edificable 2.936,70 m<sup>2</sup>.
    - Jardín delantero 1.080,50 m<sup>2</sup>.
    - Total 4.017,20 m<sup>2</sup>.
  - Zona Comercial Casco Tradicional..... 5.004,76 m<sup>2</sup>.
  - Zona Comercial..... 1.462,14 m<sup>2</sup>.
- TOTAL..... 24.513,54 m<sup>2</sup>.

#### APROVECHAMIENTOS UE A-1

- Zona Casco Tradicional
  - Area Edificable = 14.029,44 m<sup>2</sup>. + 2.936,70 m<sup>2</sup> = 16.966,14 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad = 1,2 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
  - Aprovechamiento ..... 20.359,36 m<sup>2</sup>.
- Zona Comercial Casco Tradicional
  - Area Edificable = 5.004,76 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad = 1,8830054 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
  - Aprovechamiento ..... 9.423,99 m<sup>2</sup>.
- Zona Comercial
  - Area Edificable = 1.462,14 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad = 1 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
  - Aprovechamiento ..... 1.462,14 m<sup>2</sup>.

TOTAL..... 31.245,49 m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCION UE A-2

▪ Area edificable.

- Zona Casco Tradicional ..... 5.662,80 m<sup>2</sup>.
- Zona Comercial Casco Tradicional ..... 317,33 m<sup>2</sup>.

TOTAL ..... 5.980,03 m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTOS UE A-2

▪ Zona Casco Tradicional

- Area Edificable = 5.662,80 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad = 0,99821643 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
- Aprovechamiento ..... 5.652,70 m<sup>2</sup>.

▪ Zona Comercial Casco Tradicional

- Area Edificable = 317,33 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad = 1,8830054 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
- Aprovechamiento ..... 597,53 m<sup>2</sup>.

TOTAL ..... 6.250,23 m<sup>2</sup>.

### 3.12 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

El presente P.P.O. contiene los esquemas de servicios urbanísticos que deberán ser desarrollados en el correspondiente Proyecto de Urbanización (P.U.).

El P.U. podrá modificar todo lo referente a infraestructuras urbanas, rasantes de viales, etc. sin que ello suponga la Modificación del P.P.O.

Las soluciones propuestas parten de las redes municipales y datos de empresas suministradoras, sin perjuicio de que las determinaciones puedan ser modificadas por el P.U.

Se definen a continuación las características más relevantes de los servicios.

#### VIALES.

- VIAL TIPO-1:

○ Acera izquierda.....	1,50 m.
○ Calzada .....	6,00 m.
○ Acera derecha .....	1,50 m.
ANCHO TOTAL .....	9,00 m.

- VIAL TIPO-2:

○ Acera izquierda.....	2,00 m.
○ Aparcamiento en línea izquierdo.....	2,25 m.
○ Calzada .....	7,50 m.
○ Aparcamiento en línea derecho .....	2,25 m.
○ Acera derecha .....	2,00 m.
ANCHO TOTAL .....	16,00 m.

- VIAL TIPO-3:

○ Acera izquierda.....	1,50 m.
○ Calzada .....	3,75 m.
○ Aparcamiento en línea derecho .....	2,25 m.
○ Acera derecha .....	1,50 m.
ANCHO TOTAL .....	9,00 m.

- VIAL TIPO-4:

- Acera izquierda..... 2,00 m.
- Acerado en línea izquierdo..... 2,25 m.
- Calzada ..... 3,25 m.
- Isleta ..... 1,00 m.
- Calzada ..... 3,25 m.
- Aparcamiento en línea derecho ..... 2,25 m.
- Acera derecha ..... 2,00 m.
- ANCHO TOTAL ..... 16,00 m.

- VIAL TIPO-5:

- Isleta ..... 1,00 m.
- Calzada ..... 6,00 m.
- Aparcamiento en batería ..... 5,00 m.
- Acerado ..... 2,00 m.
- ANCHO TOTAL ..... 14,00 m.

- VIAL TIPO-6:

- Acerado izquierdo..... 1,50 m.
- Calzada ..... 6,00 m.
- Aparcamiento en batería ..... 5,00 m.
- Acerado derecho ..... 1,35 m.
- ANCHO TOTAL ..... 13,85 m.

- VIAL TIPO-7:

- Acerado izquierdo..... 1,50 m.
- Calzada ..... 6,00 m.
- Aparcamiento en batería ..... 4,50 m.
- Acerado derecho ..... 1,50 m.
- ANCHO TOTAL ..... 13,50 m.

- GLORIETA CTRA. ECIJA-LA RAMBLA CO-331 CON VIAL "A"

- Diámetro isleta ..... 10,00 m.
- Diámetro calzada..... 28,00 m.
- Acerado ..... 2,00 m.
- DIÁMETRO TOTAL ..... 32,00 m.

- ENCUENTRO VIAL PRINCIPAL / CALLE ERA EL MIRADOR.

Idem previsión independientemente de la posibilidad de ejecución de rotonda.



#### ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En coordinación con los Técnicos Municipales se han trazado los esquemas de redes, conexiones a la red existente en Ronda Montalbán y C/ Fuente Nueva Ø125 mm. fibrocemento, aunque existe en esta última calle el tramo de unión en Ronda de Montalbán en Ø150 polietileno.

Las conexiones para las unidades de Ejecución UE A-1 y UE A-2 serán independientes.

Dotación considerada:

- VIVIENDAS.

300 L / día / habitante.

4 habitantes / vivienda

Nº de viviendas = 250

TOTAL ..... 300.000 L / día

Equivale a un caudal de 0,868 L / viv. / sg.

- VIALES.

1.20 L / m<sup>2</sup> / día.

S = 20.490,45 m<sup>2</sup>.

TOTAL ..... 24.589 L / día

- JARDINES.

5,00 L / m<sup>2</sup> / día.

S = 6.858,63 m<sup>2</sup>.

TOTAL ..... 34.294 L / día

- EQUIPAMIENTOS.

10,00 L / m<sup>2</sup> / día.

S = 4.573,61 m<sup>2</sup>.

TOTAL ..... 45.736 L / día

TOTAL DOTACION ..... 404.619 L / día

La red será mallada, se trazará bajo acerado. En cruces de calzada se reforzarán mecánicamente.

El material será polietileno PN 10 ATM. con uniones soldadas en caliente.

Los hidrantes de incendio tendrán una separación máxima de 200 m.

#### SANEAMIENTO.

En coordinación con los Técnicos Municipales se han trazado los esquemas de redes.

La conexión se realizará al colector principal de Ø1.250 existente en Carretera de Montemayor.

Sistema unitario, colector central en vial principal Ø1.000.

El material será PVC, tubería corrugada doble pared con secciones mínimas de 300 mm. en ramales y 200 mm. en acometidas de parcelas e imbornales.

Conexiones mediante pozos de registro.

Las conexiones de saneamiento técnicamente pueden ser independizadas en la UE. La hipótesis de ejecución inicial de la UE A-1 facilitará técnicamente la evacuación de las parcelas orientales de la UE A-2.

#### ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

En coordinación con los Técnicos de DIELESUR se han previsto parcelas para infraestructuras (Centros de Transformación C.T.)

Las conexiones para la UE A-1 y UE A-2 serán independientes.

En la UE A-1 se prevén 3 C.T.

En la UE A-2 se prevé 1 C.T.

La estimación inicial de previsión de potencia es la siguiente:

#### UE A-1

206 viviendas (grado electrificación básico 5.750 W) .....	1.184,50 Kw.
5.110,47 m <sup>2</sup> jardines (1,5 w / m <sup>2</sup> ) .....	7,66 Kw.
420 m <sup>2</sup> comercial (100 w / m <sup>2</sup> ) .....	42,00 Kw.
1.462,14 m <sup>2</sup> comercial privado (100 w / m <sup>2</sup> ) .....	146,21 Kw.
377,25 m <sup>2</sup> social (100 w / m <sup>2</sup> ) .....	37,72 Kw.
3.776,36 m <sup>2</sup> docente (237 plazas x 250 w / plaza) .....	59,25 Kw.
17.641,94 m <sup>2</sup> viales (1.5 w / m <sup>2</sup> ) .....	26,46 Kw.
Suma .....	1.503,80 Kw.

Potencia prevista en C.T.

1.503,80 Kw. x 0.8 = 1.203,04 Kw. x 1.25 = 1.503,80 KVA.

Se instalarán 3 transformadores de 630 KVA.

#### UE A-2

44 viviendas (grado electrificación básico 5.750 W) .....	253,00 Kw.
1.748,16 m <sup>2</sup> jardines (1,5 w / m <sup>2</sup> ) .....	2,62 Kw.
2.848,51 m <sup>2</sup> viales (1.5 w / m <sup>2</sup> ) .....	4,27 Kw.
Suma .....	259,89 Kw.

Potencia prevista en C.T.

259,89 Kw. x 0.8 = 207,91 Kw. x 1.25 = 259,89 KVA.

Se instalará 1 transformador de 400 KVA.

De los transformadores partirá la red de baja tensión y alumbrado público.

Serán redes independientes con trazado subterráneo.

El alumbrado público tendrá circuitos de noche entera y media noche.

La iluminación mínima en viales será de 10 lux. medida a 1 m. del pavimento.

#### TELEFONIA

En coordinación con la compañía TELEFONICA se han trazado los esquemas de redes.

Las conexiones para las unidades de ejecución UE A-1 y UE A-2 serán independientes y estarán conectadas a una nueva cámara de registro situada en la intersección de Ronda de Montalbán y C/ Fuente nueva.

Esta nueva cámara de registro se conectará con la cámara de registro existente situada en la intersección de la Ronda de Montalbán con la Carretera Ecija – La Rambla CO-331

Los trazados serán subterráneos.

#### SERVICIOS DE BASURA Y LIMPIEZA.

El volumen de basura previsto será de 5 litros / habitante / día con un peso específico de 0,60 Kg / litro. Se han previsto lugares y disposición de contenedores en la vía pública clasificados en:

- C    Cartón y papel.
- O    Materia orgánica.
- V    Vidrio.
- I    Material inerte.

#### ZONAS VERDES Y AREAS DE JUEGO DE NIÑOS.

Las especies de árboles, arbustos y plantas serán mediterráneas, especialmente aquellas que necesiten un aporte de agua reducido y fácil mantenimiento sin peligrosidad para personas y animales.

Serán accesibles con materiales generalmente naturales.

#### **IV PLAN DE ETAPAS.**

##### **UNIDAD DE EJECUCION UE-A1**

Se prevé una sola etapa, cuyo ámbito es la totalidad de la delimitación de la Unidad de Ejecución UE A-1, para el desarrollo completo de las obras de urbanización del mismo, así como de las obras externas a éste que sean necesarias para el buen funcionamiento de los servicios e infraestructura de la edificación futura.

Las actuaciones urbanísticas y su respectiva programación se realizará en los siguientes plazos:

- Proyecto de Urbanización . Entrega del Proyecto para solicitud de licencias plazo máximo seis meses a contar desde la Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio y finalización de las obras de urbanización: Las obras comenzarán en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y habrán de concluirse en el plazo que este Proyecto establezca y, en todo caso, antes de treinta y seis meses desde su inicio.
- Constitución Junta de Compensación o declaración de innecesariedad de la misma:  
Seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que ordene de forma pormenorizada los terrenos.
- Proyecto de Reparcelación:  
Seis meses desde la finalización del plazo anterior.
- Proyecto de Edificación.  
Treinta y seis meses desde la recepción de las obras de urbanización y la aprobación del proyecto de reparcelación.

##### **SISTEMA DE GESTIÓN**

El sistema de Gestión por el cual se desarrollará este sector viene determinado por el Planeamiento, siendo éste el de Compensación.

##### **EL PROMOTOR**

## UNIDAD DE EJECUCION UE-A2

Se prevé una sola etapa, cuyo ámbito es la totalidad de la delimitación de la Unidad de Ejecución UE A-2, para el desarrollo completo de las obras de urbanización del mismo, así como de las obras externas a éste que sean necesarias para el buen funcionamiento de los servicios e infraestructura de la edificación futura.

Las actuaciones urbanísticas y su respectiva programación se realizará en los siguientes plazos:

- Proyecto de Urbanización . Entrega del Proyecto para solicitud de licencias plazo máximo seis meses a contar desde la Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio y finalización de las obras de urbanización: Las obras comenzarán en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y habrán de concluirse en el plazo que este Proyecto establezca y, en todo caso, antes de treinta y seis meses desde su inicio.
- Constitución Junta de Compensación o declaración de innecesariedad de la misma:  
Seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que ordene de forma pormenorizada los terrenos.
- Proyecto de Reparcelación:  
Seis meses desde la finalización del plazo anterior.
- Proyecto de Edificación.  
Treinta y seis meses desde la recepción de las obras de urbanización y la aprobación del proyecto de reparcelación.

## SISTEMA DE GESTIÓN

El sistema de Gestión por el cual se desarrollará este sector viene determinado por el Planeamiento, siendo éste el de Compensación.

EL PROMOTOR

## V ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

### UE A-1

#### OBRAS INTERNAS UE A-1

Viales. 17.641,94 m <sup>2</sup> x 90 €/ m <sup>2</sup> .....	1.587.774,60 €
Jardines. 5.110,47 m <sup>2</sup> x 50 €/ m <sup>2</sup> .....	255.523,50 €

#### OBRAS EXTERNAS UE A-1

Conexiones a viales existentes 600,00 m <sup>2</sup> x 90 €/ m <sup>2</sup> .....	54.000 €
Conexiones infraestructuras urbanas.....	31.450 €

SUMA P.E.M. .... 1.928.748,10 €

Seguridad y Salud 2% P.E.M. .... 38.574,96 €

TOTAL ..... (A) 1.967.323,06 €

19% Gastos Generales + Beneficio Industrial..... 373.791,38 €

Suma ..... 2.341.114,44 €

16% I.V.A..... 374.578,31 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA ..... 2.715.692,75 €

Gastos Complementarios (Proyectos y Direcciones Urbanización,  
Proyecto Reparcelación, constitución, gestión y liquidación, Junta de Compensación,  
Notaría, Registro, Tasas Municipales, etc) ..... 456.418,95 €

PRESUPUESTO GENERAL ..... 3.172.111,70 €

### VIABILIDAD TECNICA Y ECONOMICA.

Presupuesto General/Area Edificable UE A-1 = (3.172.111,70 / 1.16) €/ 24.513,54 m<sup>2</sup> = 129,40 €/ m<sup>2</sup>.

Precio estimado valor de venta parcelas es de 230,00 €/ m<sup>2</sup>.

Lo que supondría un beneficio de 100,60 €/ m<sup>2</sup>.

NOTA: debe deducirse en su caso el coste del terreno.

## UE A-2

### OBRAS INTERNAS UE A-2

Viales. 2.848,51 m<sup>2</sup> x 90 €/ m<sup>2</sup>. ..... 256.365,90 €  
Jardines. 1.748,16 m<sup>2</sup> x 50 €/ m<sup>2</sup>. ..... 87.408,00 €

### OBRAS EXTERNAS UE A-2

Conexiones infraestructuras urbanas..... 24.000,00 €  
Conexiones a viales. 200 m<sup>2</sup> x 90 €/ m<sup>2</sup>. ..... 27.000,00 €

SUMA P.E.M. .... 394.773,90 €

Seguridad y Salud 2% P.E.M. .... 7.895,48 €

TOTAL ..... (A) 402.669,38 €

19% Gastos Generales + Beneficio Industrial..... 76.507,18 €

Suma ..... 479.176,56 €

16% I.V.A..... 76.668,25 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA ..... 555.844,81 €

Gastos Complementarios (Proyectos y Direcciones Urbanización,  
Proyecto Reparcelación, constitución, gestión y liquidación, Junta de Compensación,  
Notaría, Registro, Tasas Municipales, etc) ..... 93.419,30 €

PRESUPUESTO GENERAL ..... 649.264,10 €

### VIABILIDAD TECNICA Y ECONOMICA.

Presupuesto General/Area Edificable en UE A-2 = (649.264,10 / 1.16) €/ 5.980,03 m<sup>2</sup> = 108,57 €/ m<sup>2</sup>.

Precio valor de mercado venta parcelas 230,00 €/ m<sup>2</sup>.

Lo que supondría un beneficio de 121,43 €/ m<sup>2</sup>.

NOTA: debe deducirse en su caso el coste del terreno.

## **VI COMPROMISOS Y GARANTIAS. OBRAS DE URBANIZACION.**

### **1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.**

La necesidad y conveniencia viene prevista en la Revisión N.N.S.S. al clasificar el suelo como Urbanizable Sectorizado y mediante los desarrollos del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización llevar a cabo los proyectos de edificación.

### **2 COMPROMISOS ENTRE AYUNTAMIENTO Y PROMOTORES.**

#### **A. MODO DE EJECUCION.**

Sistema de actuación: Compensación.

#### **B. PLAZOS DE EJECUCION.**

Tras la aprobación del Proyecto de Urbanización se establece un plazo de ejecución de las obras de treinta y seis meses.

#### **C. CONSERVACION DE LA URBANIZACION**

El Ayuntamiento una vez recepcionadas las obras de urbanización correrá a cargo de su conservación y mantenimiento.

### **3 GARANTIAS.**

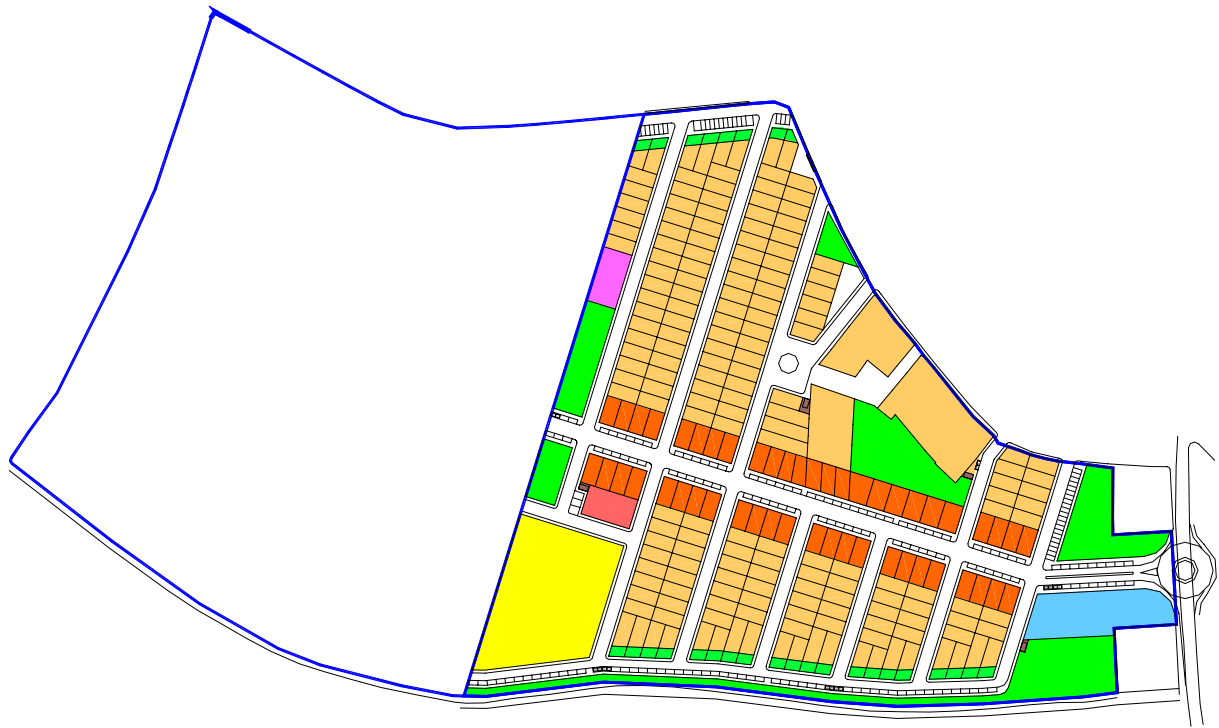
Las garantías del exacto cumplimiento de estos compromisos serán el 7% de los costes de la ejecución de las obras de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

### **4 MEDIOS ECONOMICOS.**

La propiedad de este Plan Parcial cuenta con los medios económicos suficientes, representados en la propiedad de los terrenos que constituyen este sector y en las aportaciones económicas que resulten necesarios.

PROMOTOR





---

# PLAN PARCIAL SECTOR PP-2A

## DENOMINACION RESIDENCIAL "LA REDONDA - A"

### LA RAMBLA, CORDOBA

---

PROMOTOR:  
**CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LA LADERA DEL PILAR S.L.**

SITUACION:  
**SECTOR PP-2A, LA REDONDA  
LA RAMBLA, CORDOBA**

ARQUITECTO:  
**JERONIMO SANZ CABRERA**

# ORDENANZAS

## **ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **PREÁMBULO.**

De conformidad con la Legislación Vigente se redacta el Plan Parcial como instrumento de planeamiento (Plan de Desarrollo) según la Modificación N.N.S.S RAMBLA.

Las Ordenanzas del presente Plan Parcial tienen como finalidad la regulación pormenorizada de los parámetros urbanísticos, cuya orientación y objetivos son los establecidos en la Modificación de las N.N.S.S. RAMBLA.

### **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ART.1.1 ÁMBITO TERRITORIAL.**

El Plan Parcial se aplicará en el ámbito del Sector PP-2A.

Los límites del ámbito son los representados en planos.

#### **ART.1.2 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.**

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida tras la publicación de su Aprobación Definitiva sin perjuicio de eventuales revisiones y modificaciones.

#### **ART.1.3 EFECTOS DEL PLAN PARCIAL.**

La entrada en vigor del Plan Parcial confiere los siguientes efectos:

- Publicidad, lo que supone derecho de cualquier ciudadano a consultarlo y poder solicitar información escrita sobre su contenido y aplicación al Ayuntamiento.
- Obligatoriedad, legalmente exigible del cumplimiento de sus determinaciones.

#### **ART.1.4 REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Se revisará en las siguientes circunstancias:

- Cuando existan criterios de ordenación general no previstos inicialmente y que requieren una consideración global de las determinaciones establecidas.
- La revisión del Plan Parcial requerirá informe favorable de la Administración competente y se tramitará legalmente.

#### **ART.1.5 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Se entiende por modificación del Plan Parcial, la alteración o adición de sus documentos, nuevas determinaciones que no constituyan supuestos de revisión y en general que no supongan

reconsiderar globalmente el Plan Parcial y que afecten de modo puntual y aislado a la ordenación prevista.

La Modificación del Plan Parcial requerirá informe favorable de la administración competente y se tramitará legalmente.

#### ART.1.6 DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

- o MEMORIA.
- o PLANOS DE INFORMACION.
- o PLANOS DE ORDENACIÓN.
- o ORDENANZAS REGULADORAS.
- o PLAN DE ETAPAS.
- o ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

#### ART.1.7 INTEPRETACION DEL PLAN PARCIAL.

Los distintos documentos del Plan Parcial constituyen una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de sus objetivos.

Corresponde la interpretación al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias Urbanísticas ajustándose siempre a las determinaciones esenciales de ordenación previstas en el Plan Parcial.

## CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

### ART.2.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

El Plan Parcial define las alineaciones rasantes y volúmenes y por ello no es necesario el desarrollo de instrumentos de ordenación. Mediante Estudio de Detalle, en las manzanas, podrán formularse modificaciones y ajustes en el número de viviendas asignado, edificabilidades y superficies.

### ART.2.2 PARCELACION.

La parcelación de carácter final catastral será la establecida en el Proyecto de reparcelación.

### ART.2.3 INSTRUMENTOS DE GESTION.

El Plan Parcial se ejecutará mediante Unidades de Ejecución, desarrolladas por el sistema de compensación.

La tramitación será la reglamentaria establecida en la legislación vigente.

### ART.2.4 CESIONES DE SUELO.

Las reservas de suelo serán las establecidas en la legislación vigente y serán las siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso Público, jardines y áreas de juego.
- Dotaciones.
- Viales.

### ART.2.5 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

- El Plan Parcial se desarrollará en su ámbito en Unidades de Ejecución con sus respectivos Proyectos de Urbanización.
- Las obras ordinarias de edificación en parcelas, agregación, segregación, se desarrollarán mediante los proyectos requeridos por la Legislación Vigente.

### CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE USO.

En adelante se especificarán referencia a lo dispuesto en las N.N.S.S. "LA RAMBLA"

#### ART.3.1 DISPOSICIONES GENERALES.

Lo dispuesto en el Título IV, Capítulo I

#### ART.3.2 REGULACION PERMENORIZADA DE USOS.

Lo dispuesto en el Título IV Capítulo I y secciones y indicadas.

Sección 1 Uso Residencial.

Sección 3 Uso Terciario con las siguientes determinaciones:

Condiciones de implantación.

Podrá implantarse en uso exclusivo, o dominante, o compatible en cualquiera de sus formulaciones.

Cambios de uso.

Se tramitará como expediente de cambio de uso sometido a licencia municipal. Los usos propuestos serán compatibles y tendrán los mismos aprovechamientos previstos en el Plan.

Sección 7 Infraestructuras.

#### CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

##### ART.4.1 CONDICIONES GENERALES.

Lo dispuesto en el Titulo IV, Capítulo III con las siguientes determinaciones:

- 1.- Podrán unirse los aparcamientos de sótano y semisótano de varias parcelas.
- 2.- **INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**  
Las construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al Plan que resulten disconformes con la nueva ordenación del Plan Parcial se clasificarán en las siguientes situaciones:
  - Fuera de ordenación totalmente incompatible con la nueva ordenación.
  - Fuera de ordenación parcialmente incompatible con la nueva ordenación.
  - Adecuadas con la nueva ordenación.

##### ART. 4.2 SITUACION FUERA DE ORDENACION TOTALMENTE INCOMPATIBLE CON LA NUEVA ORDENACION.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en los siguientes casos:

- a) Cuando ocupen suelo clasificado como viario o espacios libres o equipamiento dotacional público.
- b) Cuando alberguen o constituyan usos que vulneren:
  - Los usos máximos permitidos por las N.N.S.S. de La Rambla y planeamiento superior.
  - La legislación vigente, especialmente en materia Medio Ambiental, Seguridad, Salubridad

##### ART. 4.3 EFECTOS DE LA CLASIFICACION - FUERA DE ORDENACION TOTALMENTE INCOMPATIBLE CON LA NUEVA ORDENACION.

- Esta clasificación es causa de denegación de Licencia de Obras.
- No se autoriza ningún tipo de obra. En caso de ruina se procederá a la toma de medidas conforme a la legislación vigente que garanticen la seguridad de personas y bienes antes de su demolición.

##### ART. 4.4 SITUACION FUERA DE ORDENACION PARCIALMENTE INCOMPATIBLE CON LA NUEVA ORDENACION.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que no se encuentren en los casos especificados en el apartado anterior 2.1.

##### ART. 4.5 EFECTOS DE LA CLASIFICACION - FUERA DE ORDENACION PARCIALMENTE INCOMPATIBLE CON LA NUEVA ORDENACION.

- Esta clasificación requerirá la legalización de las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes.

- Se podrán realizar los siguientes tipos de intervenciones:
  - Conservación y mantenimiento.
  - Rehabilitación, consolidación y mejora.
  - Las necesarias para la adecuación a la normativa del Plan Parcial.

ART. 4.6 ADECUADAS CON LA NUEVA ORDENACION.

Son aquellas que cumplen con la nueva ordenación prevista en el P.P.O.

ART. 4.7 EFECTOS DE LA CLASIFICACION – ADECUADAS CON LA NUEVA ORDENACION.

- Esta clasificación requerirá la legalización de las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes.
- Se podrán realizar los tipos de obras permitidos en las N.N.S.S. y en el P.P.O.

## CAPITULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

### ART.5.1 DISPOSICIONES GENERALES EN NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Lo dispuesto en el Titulo IV.

Las infraestructuras urbanas cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, las disposiciones y normas de las empresas suministradoras y de gestión y los siguientes principios:

- Soterramiento general de los trazados, redes y elementos necesarios para su funcionamiento.
- Elección de sistemas técnicos y de funcionamiento que garanticen previsiones de consumos y utilización a largo plazo y permitan un plan de mantenimiento racional.
- Elección de materiales inocuos para las personas, duraderos y compatibles en su producción y utilización con la protección medio-ambiental.
- Las infraestructuras que precisen por la legislación vigente proyectos técnicos, éstos serán elaborados por técnicos competentes para su tramitación en los organismos oportunos.
- Las separaciones mínimas entre las distintas infraestructuras se ajustarán a lo establecido por la legislación vigente y en cualquier caso serán consideradas a modo de recomendación lo establecido por las normas tecnológicas NTE.

### ART.5.2 PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El contenido mínimo será el fijado por la Legislación Vigente.

### ART.5.3 VIARIOS.

En el Plan Parcial se contemplan los siguientes tipos de viarios a modo indicativo, pudiendo ser modificados por el proyecto de urbanización sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.:

- VIAL TIPO-1:
  - Acera izquierda..... 1,50 m.
  - Calzada ..... 6,00 m.
  - Acera derecha ..... 1,50 m.
  - ANCHO TOTAL ..... 9,00 m.
  
- VIAL TIPO-2:
  - Acera izquierda..... 2,00 m.
  - Aparcamiento en línea izquierdo..... 2,25 m.
  - Calzada ..... 7,50 m.
  - Aparcamiento en línea derecho ..... 2,25 m.
  - Acera derecha ..... 2,00 m.
  - ANCHO TOTAL ..... 16,00 m.



- VIAL TIPO-3:
  - Acera izquierda..... 1,50 m.
  - Calzada ..... 3,75 m.
  - Aparcamiento en línea derecho ..... 2,25 m.
  - Acera derecha ..... 1,50 m.
  - ANCHO TOTAL ..... 9,00 m.
  
- VIAL TIPO-4:
  - Acera izquierda..... 2,00 m.
  - Acerado en línea izquierdo..... 2,25 m.
  - Calzada ..... 3,25 m.
  - Isleta ..... 1,00 m.
  - Calzada ..... 3,25 m.
  - Aparcamiento en línea derecho ..... 2,25 m.
  - Acera derecha ..... 2,00 m.
  - ANCHO TOTAL ..... 16,00 m.
  
- VIAL TIPO-5:
  - Isleta ..... 1,00 m.
  - Calzada ..... 6,00 m.
  - Aparcamiento en batería ..... 5,00 m.
  - Acerado ..... 2,00 m.
  - ANCHO TOTAL ..... 14,00 m.
  
- VIAL TIPO-6:
  - Acerado izquierdo..... 1,50 m.
  - Calzada ..... 6,00 m.
  - Aparcamiento en batería ..... 5,00 m.
  - Acerado derecho ..... 1,35 m.
  - ANCHO TOTAL ..... 13,85 m.
  
- VIAL TIPO-7:
  - Acerado izquierdo..... 1,50 m.
  - Calzada ..... 6,00 m.
  - Aparcamiento en batería ..... 4,50 m.
  - Acerado derecho ..... 1,50 m.
  - ANCHO TOTAL ..... 13,50 m.

- GLORIETA CTRA. ECIJA-LA RAMBLA CO-331 CON VIAL "A"
  - Círculo central ..... 14,00 m.
  - Calzada ..... 7,50 m.
  - Acerado ..... 2,00 m.
  - DIÁMETRO TOTAL ..... 32,00 m.

#### ART.5.4 APARCAMIENTOS EN VIARIO.

Se preverá en los viarios especificados en planos aparcamientos en línea 2,25 x 4,50 m. Y los aparcamientos para personas con movilidad reducida tendrán unas dimensiones de 3,60 x 5,00 m.

#### ART.5.5 APARCAMIENTOS EN PARCELAS.

En los Proyectos de Reparcelación de las U.E. se definirán 172 parcelas (142 plazas en la U.E.-A1 y 30 plazas en la U.E.-A2) donde será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento en la edificación, completando las 203 plazas existentes en viario hasta la cifra de 375 exigidas por la L.O.U.A.

Las 172 plazas de aparcamiento se establecen como número mínimo de plazas, siendo independiente de cualquier futuro proceso de agregación o segregación de parcelas.

Las plazas de aparcamiento existentes en edificación podrán ser computadas.

#### ART.5.6 ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO-ZONAS VERDES.

- Los elementos de mobiliario urbano se ajustarán en número y función a las necesidades reales.
- Su diseño deberá ser racional, funcional y discreto en su formalización.
- Los elementos de mobiliario, además del cumplimiento de la legislación vigente de accesibilidad, se dispondrán y ubicarán de forma que eviten la posibilidad de accidentes por tropiezo de los peatones, siendo de 70 cm su altura mínima para elementos tales como papeleras, pilonas, balizas, aparcamiento de bicicletas, maceteros, barandillas, etc.

Se podrán trazar infraestructuras urbanas en su ámbito, pudiéndose asentar Centros de Transformación para la distribución de energía eléctrica.

Dichos espacios podrán segregarse catastralmente para los convenios legalmente establecidos con las compañías suministradoras.

#### ART.5.7 MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.

La vegetación y arboleda de nueva implantación cumplirá lo siguiente:

- Sus características físicas y químicas no serán nocivos para la salud de las personas.
- Sus dimensiones y formas no interrumpirán los espacios de circulación y se dispondrán atendiendo a los requisitos de accesibilidad y seguridad.
- Las especies serán del entorno mediterráneo. Se evitará aquellas que requieran un gran aporte de agua para su mantenimiento.
- El riego para todos los casos será por goteo, a fin de racionalizar el recurso escaso del agua.

#### ART.5.8 CONDICIONES GENERALES DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Las infraestructuras urbanas cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, las disposiciones y normas de las empresas suministradoras y de gestión y los siguientes principios:

- Soterramiento general de los trazados, redes y elementos necesarios para su funcionamiento.
- Elección de sistemas técnicos y de funcionamiento que garanticen previsiones de consumos y utilización a largo plazo y permitan un plan de mantenimiento racional.
- Elección de materiales inocuos para las personas, duraderos y compatibles en su producción y utilización con la protección medio-ambiental.
- Todas las infraestructuras precisarán proyectos técnicos elaborados por técnicos competentes para su tramitación y concesión de licencias.
- Las separaciones mínimas entre las distintas infraestructuras se ajustarán a lo establecido por la legislación vigente y en cualquier caso serán de obligado cumplimiento lo establecido por las normas tecnológicas NTE.

#### ART.5.9 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

##### CONDICIONES SANITARIAS.

Las aguas para el consumo de la población cumplirán las condiciones sanitarias marcadas en la legislación vigente. Se realizarán las comprobaciones periódicas necesarias para la garantía de su cumplimiento.

##### MATERIALES.

Los materiales serán estables en sus propiedades físicas y no podrán variar las características del agua (gusto, olor, color, impurezas,etc)

##### DISEÑO.

La red de distribución será mallada, con elementos de sectorización y desagüe.

##### DOTACIONES.

Las dotaciones mínimas a considerar serán:

- Viviendas: 300l/hab/día. (4 habitantes por vivienda)
- Riego de calles y zonas transitables: 1,20 l/m<sup>2</sup>/día.
- Centros sociales comerciales 10 l/m<sup>2</sup>/día
- Zonas verdes y jardines 5 l/m<sup>2</sup>/día.

Es recomendable la utilización de aguas recicladas independientes de la red para el riego de calles y jardines.

#### HIDRANTES DE INCENDIOS.

Los hidrantes de incendios cumplirán lo establecido en la NBE-CPI y sus reglamentos.

La separación máxima entre hidrantes será de 200 metros.

#### DATOS DE CALCULO.

La presión mínima será de 2 atm.

La velocidad estará comprendida entre 0.5 y 1.5 m/s.

#### ART.5.10 SANEAMIENTO.

#### DISEÑO.

Sistema unitario.

El sistema de circulación será por gravedad.

Las redes se trazarán lo más centradas posibles en los viales, al igual que la disposición de imbornales.

La velocidad máxima del agua a sección llena 3,5 m/s y mínima 0,6 m/s.

La profundidad mínima de la generatriz superior clave del tubo será de 120 cm.

Las redes tendrán diámetros mínimos de 315 mm y las acometidas de parcelas e imbornales serán de 200 mm mínimo.

Las acometidas de las parcelas a la red se realizarán a través de pozos de saneamiento y éstos se dispondrán a una distancia máxima de 50 m.

#### DATOS DE CALCULO.

- Volumen de aguas negras residuales. Las aportaciones serán iguales a las previstas en las dotaciones de abastecimiento.
- Volumen de aguas pluviales y riego. Las aportaciones del riego serán iguales a las previstas en las dotaciones de abastecimiento. Las aportaciones pluviales se calcularán para la cuenca urbana con un coeficiente de esorrentía en zona residencial de 0.6 y en zona de parques y jardines de 0,1.

#### ART.5.11 ENERGIA ELECTRICA.

#### DISEÑO.

La conexión se realizará de conformidad con las directrices establecidas por la empresa distribuidora.

- La red de baja tensión será mallada. Los trazados serán enterrados. Se dispondrán protecciones de tubos en cruces de calzadas.

Las características de la energía serán en distribución trifásica, 230/400 v.

Las instalaciones cumplirán la legislación sectorial vigente y las normas particulares de la empresa Distribuidora.

- La red de Media Tensión cumplirán los Reglamentos de Alta Tensión y normas particulares de la Empresa Distribuidora. Los conductores serán de aluminio. El aislamiento de polietileno reticulado. La instalación se realizará enterrada directamente sobre lecho de arena.
- La red de alta tensión aérea. Se respetarán las servidumbres que correspondan por Ley.

#### DATOS DE CALCULO.

Previsión mínima de potencias.

Uso equipamiento. Ratio 100 W/m<sup>2</sup>

- Coeficiente simultaneidad 0.4

Uso residencial. Grado de electrificación básico.

Coeficiente simultaneidad establecido por el R.E.B.T. Real Decreto 842/2002 y la Instrucción de 14 de Octubre de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

#### ART.5.12 ALUMBRADO PUBLICO.

##### DISEÑO.

La red de alumbrado será independiente de otras redes de suministro.

Se conectará mediante centros de mando y protección cuya disposición y ubicación se integrará en los espacios públicos. No permitiéndose construir dichos centros en cajas metálicas.

Se dispondrán dobles circuitos, uno para noche completa y otro para media noche.

La red se protegerá, en sus pasos por viales, con canalización de hormigón de diámetro mínimo 200 mm.

Se dispondrán arquetas en los cruces.

Los trazados de los circuitos se diseñarán protegidos sin sobrecargas y con caídas de tensión permitidas por la legislación vigente.

La distribución de luminarias en calles será al tresbolillo.

Las luminarias serán de características fotométricas que impidan la emisión de flujos luminosos hacia el cielo, es decir, luminarias de radiación directa.

La protección contra contactos indirectos será de clase I, provistos de aislamiento funcional en todas sus partes y de un borne para la puesta a tierra.

La protección contra contactos directos y contra la penetración de líquidos y polvo será como mínimo IP-55.

El nivel de iluminación media será como mínimo 10 lux, siendo la relación de uniformidad (mínima – media) 1:3.

#### ART.5.13 OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

Las infraestructuras de telecomunicaciones, reguladores tráfico, gas natural, etc, serán enterradas y se ajustarán a la legislación vigente y a las normas técnicas de las compañías suministradoras. Requerirán los preceptivos proyectos técnicos.

## CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA AREA.

Se establecen las siguientes áreas y zonas:

### A.- AREA EDIFICABLE.

- ZONA CASCO TRADICIONAL..
- ZONA COMERCIAL CASCO TRADICIONAL.

### B.- AREA COMERCIAL.

## ORDENANZAS AREA EDIFICABLE.

### ZONA DE CASCO TRADICIONAL.

#### ART. 6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

1. Corresponde al casco histórico y las expansiones homogéneas del mismo caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.
2. Ámbito delimitado en el plano O-1.

#### ART. 6. TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS.

- Edificación entre medianeras.
- Edificación con jardín delantero.

#### ART. 6.3 USOS AUTORIZADOS.

##### DOMINANTES.

- Residencial en todas sus categorías.
- Residencial Público.
- Educativo.
- Cultural.
- Sanitario.
- Religioso.
- Comercial.
- De relación.
- Administrativo.
- Industria de 2ª categoría.

PROHIBIDOS todos los demás.

#### ART. 6.4 AGREGACIONES Y SEGREGACIONES.

- 1.- Se podrán agregar parcelas catastrales para constituirse en una unidad.  
Se tramitará mediante expediente de agregación, sometido a la licencia municipal.
- 2.- Se podrá segregar la parcela catastral en varias cumpliendo las condiciones mínimas siguientes:
  - a) Longitud de fachada mínima 6 m.
  - b) Superficie mínima 90 m<sup>2</sup>.

#### ART. 6.5 OCUPACIÓN – EDIFICABILIDAD.

- 1.- Tipología edificación entre medianeras.
  - a) OCUPACION.  
No se limita, pudiéndose ocupar el 100% de la parcela.
  - b) EDIFICABILIDAD.  
UE A-1..... 1,2 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S  
UE A-2..... 0,99821643 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
- 2.- Tipología edificación con jardín delantero.
  - a) OCUPACION.  
En la franja delantera de fachada con 5 m. de anchura no se permite ocupación.  
En el resto de la parcela no se limita la ocupación, pudiéndose ocupar el 100% de la parcela
  - b) EDIFICABILIDAD.  
UE A-1..... 1,2 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S  
Aplicable a la parcela, deducida la superficie destinada a jardín delantero.

#### ART. 6.6 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 118 de las N.N.S.S.

#### ART. 6.7 ALINEACIONES, RASANTES Y VUELOS.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 119 de las N.N.S.S. con las siguientes determinaciones:

- En edificaciones con jardín delantero se define la alineación retranqueada a 5 m. desde el comienzo del acerado
- En las parcelas de esquina se autoriza la disposición de patios en fachada cerrados mediante muros de altura mínima 2,60 m. En el podrán abrirse huecos para acceso de cocheras, puertas o ventanas al patio, todo ello formando parte de la fachada.

#### ART. 6.8 OTRAS CONDICIONES.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 120 N.N.S.S. con las siguientes determinaciones:



- Cubiertas. Serán inclinadas en el 70% de la superficie de cubierta, se permitirá un margen del  $\pm 10\%$  para aquellas situaciones que por su mejora arquitectónica y funcional esté justificada.

#### ART. 6.9 VALLADO EN JARDÍN DELANTERO.

En edificaciones con jardín delantero el vallado será:

- Fachada cerramiento opaco con altura máxima de 80 cm. respecto a cualquier punto de la rasante, escalonándose en tramos para su cumplimiento cuando la rasante lo precise.
- Medianería. Cerramiento opaco de altura 80 cm. máximo medido en la medianería de la parcela más alta.
- Carpinterías de acceso a parcela serán de madera en su color o pintadas y/o metálicas pintadas con altura máxima de 80 cm.

ORDENANZAS AREA EDIFICABLE.

ZONA COMERCIAL DEL CASCO TRADICIONAL.

ART. 6.10 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

- 1.- Corresponde a la zona de casco histórico en que se prevé un predominio de usos terciarios.
- 2.- Ámbito delimitado en el plano O-1.

ART. 6.11 TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS.

Edificación entre medianeras.

ART. 6.12 USOS AUTORIZADOS.

DOMINANTES.

- Residencial en todas sus categorías.
- Residencial Público.
- Educativo.
- Cultural.
- Sanitario.
- Religioso.
- Comercial.
- De relación.
- Administrativo.
- Industria de 2ª categoría.

PROHIBIDOS todos los demás.

ART. 6.13 AGREGACIONES Y SEGREGACIONES.

- 1.- Se podrán agregar parcelas catastrales para constituirse en una unidad.  
Se tramitará mediante expediente de agregación, sometido a la licencia municipal.
- 2.- Se podrá segregar la parcela catastral en varias cumpliendo las condiciones mínimas siguientes:
  - c) Longitud de fachada mínima 6 m.
  - d) Superficie mínima 90 m<sup>2</sup>.

ART. 6.14 OCUPACIÓN – EDIFICABILIDADES.

- a) OCUPACION.  
No se limita, pudiéndose ocupar el 100% de la parcela.
- b) EDIFICABILIDAD.  
1,88300554 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S

ART. 6.15 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 118 de las N.N.S.S. con las siguientes determinaciones.

- 1.- Altura máxima de la edificación expresada en número de plantas será de tres.
- 2.- No es de aplicación el art. 125 aprovechamiento urbanístico.

ART. 6.16 ALINEACIONES, RASANTES Y VUELOS.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 119 de las N.N.S.S. con las siguientes determinaciones:

- En las parcelas de esquina se autoriza la disposición de patios en fachada cerrados mediante muros de altura mínima 2,60 m. En el podrán abrirse huecos para acceso de cocheras, puertas o ventanas al patio, todo ello formando parte de la fachada.

ART. 6.17 OTRAS CONDICIONES.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 120 N.N.S.S. con las siguientes determinaciones:

- Cubiertas. Serán inclinadas en el 70% de la superficie de cubierta, se permitirá un margen del  $\pm 10\%$  para aquellas situaciones que por su mejora arquitectónica y funcional esté justificada.

## ORDENANZAS AREA COMERCIAL.

### ART. 6.18 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

#### 1.- Definición.

Se trata de una dotación privada comercial para el desarrollo urbano de la ciudad complementaria con los equipamientos dotacionales públicos.

#### 2.- Delimitado en el plano O-1.

### ART. 6.19 TIPOLOGÍAS AUTORIZADAS.

Edificación entre medianeras.

Edificación aislada.

### ART. 6.20 USOS AUTORIZADOS.

#### DOMINANTES.

- Residencial en todas sus categorías.
- Residencial Público.
- Educativo.
- Cultural.
- Sanitario.
- Religioso.
- Comercial.
- De relación.
- Administrativo.
- Industria de 2ª categoría.

PROHIBIDOS todos los demás.

### ART. 6.21 AGREGACIONES Y SEGREGACIONES

1.- Se podrá segregar la parcela catastral en varias cumpliendo las condiciones mínimas siguientes:

- a) Longitud de fachada mínima 6 m.
- b) Superficie mínima 90 m<sup>2</sup>.

### ART. 6.22 OCUPACIÓN – EDIFICABILIDADES.

#### a) OCUPACION.

No se limita, pudiéndose ocupar el 100% de la parcela. En este caso la medianería será tratada como fachada en conjunto con los demás

#### b) EDIFICABILIDAD.

1 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S

ART. 6.23 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Se estará en lo dispuesto en el Art. 118 con las siguientes determinaciones.

- 1.- La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra planta baja estará comprendida entre 3 y 8 m.

ART. 6.24 ALINEACIONES, RASANTES Y VUELOS.

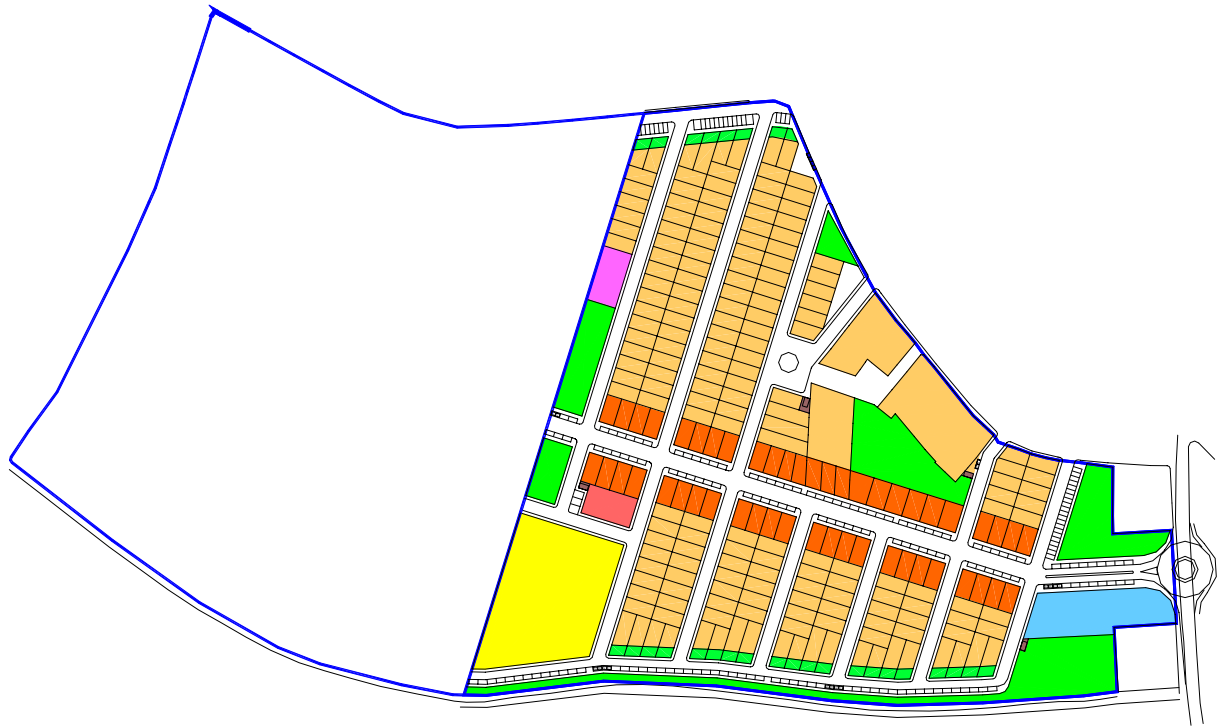
- 1.- Para la tipología edificación entre medianeras, lo dispuesto en el Art. 119 de las N.N.S.S.
- 2.- Para la tipología edificación aislada. Separación a linderos y fachadas 3 m.

ART. 6.25 VALLADO.

En edificación aislada el vallado será cerramiento abierto metálico con altura máxima de 2 m. respecto a la rasante.

ART. 6.26 OTRAS CONDICIONES.

No se limita la utilización de materiales ni de sistemas constructivos en fachadas y cubiertas, siendo libre la composición arquitectónica.



---

# PLAN PARCIAL SECTOR PP-2A

## DENOMINACION RESIDENCIAL "LA REDONDA - A"

### LA RAMBLA, CORDOBA

---

PROMOTOR:  
**CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LA LADERA DEL PILAR S.L.**

SITUACION:  
**SECTOR PP-2A, LA REDONDA  
LA RAMBLA, CORDOBA**

ARQUITECTO:  
**JERONIMO SANZ CABRERA**

# ANEXO 2

## Cuadros resumen

## CUADROS RESUMEN.

### ZONIFICACION CON ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.

A continuación se desarrollan los cálculos comparativos de la L.O.U.A., Reglamento Planeamiento y el P.P.O.

### RESERVA DOTACIONES L.O.U.A.

Suelo uso característico residencial entre 30 y 55 m<sup>2</sup> suelo por cada 100 m<sup>2</sup> techo edificable

S= 62.492,86 m<sup>2</sup>

Edificabilidad bruta = ..... 0,6 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S

Edificabilidad máxima = ..... 37.495,72 m<sup>2</sup> T

Número de Viviendas = ..... 250

- JARDINES

10 % Superficie = ..... 6.249,28 m<sup>2</sup>

18 m<sup>2</sup> S / 100 m<sup>2</sup> T = ..... 6.749,23 m<sup>2</sup>

- DOTACIONES RESTANTES

12 m<sup>2</sup> S / 100 m<sup>2</sup> T = ..... 4.499,49 m<sup>2</sup>

- APARCAMIENTOS PUBLICOS

0,5 a 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> T = ..... 188 plazas

### RESERVA DOTACIONES REGLAMENTO GESTION T.R.L.R.S.O.U.

Nº de Viviendas = ..... 250

Unidad elemental

Edificabilidad máxima = ..... 37.495,72 m<sup>2</sup> T

- JARDINES Y AREA DE JUEGOS

10 % Superficie = ..... 6.249,28 m<sup>2</sup> S

Jardines = 15 m<sup>2</sup> S / Viv. = 15 x 250 = ..... 3.750,00 m<sup>2</sup>

Area juegos = 3 m<sup>2</sup>S / Viv. = 3 x 250 = ..... 750,00 m<sup>2</sup>

TOTAL = ..... 4.500,00 m<sup>2</sup>

- E.G.B.

Equipamiento E.G.B. = 10 m<sup>2</sup> S / Viv. = 10x250 = ..... 2.500,00 m<sup>2</sup>

- COMERCIAL

Dotación Comercial = 1 m<sup>2</sup> construido / Viv. = 1x250 = ..... 250,00 m<sup>2</sup> T

- SOCIAL

Dotación Social = 1 m<sup>2</sup> construido / Viv. = 1x250 = ..... 250,00 m<sup>2</sup> T

- PLAZAS DE APARCAMIENTO

Plazas de aparcamiento = 0,5 plaza / 100 m<sup>2</sup> = 0,5 x 374,95 m<sup>2</sup> = ..... 188

## RESERVA DOTACIONES PREVISTAS EN P.P. 2A

- JARDINES Y AREA DE JUEGOS .....	6.858,63 m <sup>2</sup> S
U.E. A-1 .....	5.110,47 m <sup>2</sup> S
Jardín ZV A-1 .....	1.236,90 m <sup>2</sup>
Jardín ZV A-2 .....	2.583,57 m <sup>2</sup>
Jardín ZV A-3 .....	450,00 m <sup>2</sup>
Jardín ZV A-4 .....	840,00 m <sup>2</sup>
U.E. A-2 .....	1.748,16 m <sup>2</sup> S
Jardín ZV A-5 .....	243,56 m <sup>2</sup>
Jardín ZV A-6 .....	1.504,60 m <sup>2</sup>
- E.G.B. ....	3.776,36 m <sup>2</sup> S
- COMERCIAL .....	420,00 m <sup>2</sup> S
- SOCIAL .....	377,25 m <sup>2</sup> S
- TOTAL .....	11.432,24 m <sup>2</sup> S
- PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	197+4 Adaptadas Minusválidos

## REPERCUSIÓN DOTACIONAL

( 37.495,72 m<sup>2</sup> T /100 ) x R = 11.432,24 m<sup>2</sup> .....R= 30,49 m<sup>2</sup> S / 100 m<sup>2</sup> T

## REPARTO PORCENTUAL

Area Edificable .....	30.493,57 m <sup>2</sup> .....	48,80 %
U.E. A-1 .....	24.513,54 m <sup>2</sup>	
U.E. A-2 .....	5.980,03 m <sup>2</sup>	
Jardines.....	6.858,63 m <sup>2</sup> .....	10,97 %
U.E. A-1 .....	5.110,47 m <sup>2</sup>	
U.E. A-2 .....	1.748,16 m <sup>2</sup>	
Equipamientos .....	4.573,61 m <sup>2</sup> .....	7,32 %
E.G.B. ....	3.776,36 m <sup>2</sup> S	
COMERCIAL .....	420,00 m <sup>2</sup> S	
SOCIAL .....	377,25 m <sup>2</sup> S	
Parcelas Técnicas (Transformadores).....	76,60 m <sup>2</sup> .....	0,12 %
U.E. A-1 .....	63,99 m <sup>2</sup>	
U.E. A-2 .....	12,61 m <sup>2</sup>	
Viales .....	20.490,45 m <sup>2</sup> .....	32,79 %
U.E. A-1 .....	17.641,94 m <sup>2</sup>	
U.E. A-2 .....	2.848,51 m <sup>2</sup>	
TOTAL .....	62.492,86 m <sup>2</sup> .....	100%



## SUPERFICIES UNIDADES DE EJECUCIÓN

U.E. A-1.....	51.903,55 m <sup>2</sup>
U.E. A-2.....	10.589,31 m <sup>2</sup>
<hr/>	
P.P. 2A.....	62.492,86 m <sup>2</sup>

## Nº DE VIVIENDAS

U.E A-1.....	206 Viviendas
U.E A-2.....	44 Viviendas
<hr/>	
P.P. 2A.....	250 Viviendas

## AREA EDIFICABLE

### U.E. A-1

<u>MANZANA</u> .....	<u>SUPERFICIE</u>
A.1-1.....	872,26 m <sup>2</sup>
A.1-2.....	4.661,13 m <sup>2</sup>
A.1-3.....	3.115,34 m <sup>2</sup>
A.1-4.....	993,65 m <sup>2</sup>
A.1-5.....	803,46 m <sup>2</sup>
A.1-6.....	1.457,09 m <sup>2</sup>
A.1-7.....	1.549,36 m <sup>2</sup>
A.1-8.....	1.919,78 m <sup>2</sup>
A.1-9.....	2.165,94 m <sup>2</sup>
A.1-10.....	2.382,04 m <sup>2</sup>
A.1-11.....	2.681,35 m <sup>2</sup>
A.1-12.....	450,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
A.1-13.....	1.462,14 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL U.E. A-1.....	24.513,54 m <sup>2</sup>

### U.E. A-2

<u>MANZANA</u> .....	<u>SUPERFICIE</u>
A.2-1.....	1.569,83 m <sup>2</sup>
A.2-2.....	619,92 m <sup>2</sup>
A.2-3.....	999,26 m <sup>2</sup>
A.2-4.....	1.672,57 m <sup>2</sup>
A.2-5.....	1.118,45 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL U.E. A-2.....	5.980,03 m <sup>2</sup>

**TOTAL P.P. 2A = (U.E. A-1)+(U.E. A-2) = (24.513,54)+(5.980,03) = ..... 30.493,57 m<sup>2</sup>**

### DENSIDADES DE VIVIENDAS.

La ficha de desarrollo del sector establece:

Densidad: 40 viv. / Ha.

Superficie Sector: S= 6.24 Ha.

Se adopta un máximo de 250 viviendas en el sector.

Población estimada 4 habitantes / vivienda.

250 x 4 = 1.000 habitantes.

Propuesta de distribución de viviendas (no vinculante):

UE A-1 .....	206 viviendas.
UE A-2 .....	44 habitantes.
TOTAL .....	250 viviendas.

### 3.1 APROVECHAMIENTOS.

#### APROVECHAMIENTO OBJETIVO A.O.

La ficha de desarrollo del sector establece:

Edificabilidad bruta.....	0,6 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
Superficie del sector .....	62.492,86 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo.....	37.495,72 m <sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO SUBJETIVO A.S.

Es el contenido lucrativo del sector al cual tienen derecho los propietarios en cumplimiento de los deberes urbanísticos.

90 % A.O.....	33.746,14 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
---------------	---

#### APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO

10 % A.O.....	3.749,57 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
---------------	--

## EDIFICABILIDADES.

El reparto orientativo es el siguiente, sin perjuicio de lo que se establezca en la Reparcelación, cuyas posibles modificaciones no supondrían modificación del Plan Parcial.

### UNIDAD DE EJECUCION UE A-1

- Area edificable.
  - Zona Casco Tradicional (parcelas)..... 14.029,44 m<sup>2</sup>.
  - Zona Casco Tradicional (jardín delantero)..... 4.017,20 m<sup>2</sup>.
    - Area edificable 2.936,70 m<sup>2</sup>.
    - Jardín delantero 1.080,50 m<sup>2</sup>.
    - Total 4.017,20 m<sup>2</sup>.
  - Zona Comercial Casco Tradicional..... 5.004,76 m<sup>2</sup>.
  - Zona Comercial..... 1.462,14 m<sup>2</sup>.
- TOTAL..... 24.513,54 m<sup>2</sup>.

### APROVECHAMIENTOS UE A-1

- Zona Casco Tradicional
  - Area Edificable = 14.029,44 m<sup>2</sup>. + 2.936,70 m<sup>2</sup> = 16.966,14 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad = 1,2 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
  - Aprovechamiento ..... 20.359,36 m<sup>2</sup>.
- Zona Comercial Casco Tradicional
  - Area Edificable = 5.004,76 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad = 1,8830054 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
  - Aprovechamiento ..... 9.423,99 m<sup>2</sup>.
- Zona Comercial
  - Area Edificable = 1.462,14 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad = 1 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
  - Aprovechamiento ..... 1.462,14 m<sup>2</sup>.

TOTAL..... 31.245,49 m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCION UE A-2

▪ Area edificable.

- Zona Casco Tradicional ..... 5.662,80 m<sup>2</sup>.
- Zona Comercial Casco Tradicional ..... 317,33 m<sup>2</sup>.

TOTAL ..... 5.980,03 m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTOS UE A-2

▪ Zona Casco Tradicional

- Area Edificable = 5.662,80 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad = 0,99821643 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
- Aprovechamiento ..... 5.652,70 m<sup>2</sup>.

▪ Zona Comercial Casco Tradicional

- Area Edificable = 317,33 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad = 1,8830054 m<sup>2</sup> T / m<sup>2</sup> S
- Aprovechamiento ..... 597,53 m<sup>2</sup>.

TOTAL ..... 6.250,23 m<sup>2</sup>.