

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL  
SUS/AB-2 " ACEBUCHAL-BALDIO SUR "  
PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)**

**DICIEMBRE DE 2.005**

**PROMOTOR : AGRÍCOLAS EL LINO S.L.**

**ARQUITECTO: MANUEL APARICIO SÁNCHEZ**

---

# **PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/AB-2 " ACEBUCHAL-BALDIO SUR " PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)**

---

## **ÍNDICE**

### **DOCUMENTO Nº1            MEMORIA Y ANEXOS**

- 1. -    MEMORIA INFORMATIVA
- 2. -    MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN
- 3. -    ANEXOS

### **DOCUMENTO Nº 2            ORDENANZAS REGULADORAS**

- Capítulo 1º    Generalidades.
- Capítulo 2º    Régimen Urbanístico del suelo.
- Capítulo 3º    Normas de edificación.
- Capítulo 4º    Normas de urbanización.

### **DOCUMENTO Nº 3            PLAN DE ETAPAS**

### **DOCUMENTO Nº 4            ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

### **DOCUMENTO Nº 5            PLANOS**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

---

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/AB-2  
" ACEBUCHAL-BALDIO SUR "  
PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)**

---

**DOCUMENTO N°1**

**MEMORIA Y ANEXOS**

1. - Memoria Informativa
2. - Memoria Justificativa
3. - Anexos

# **DOCUMENTO 1.- MEMORIA Y ANEXOS**

## **CONTENIDO**

### **1. - MEMORIA INFORMATIVA**

---

#### 1.1. - ANTECEDENTES

#### 1.2. - PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

- 1.2.1 OBJETO
- 1.2.2 LEGALIDAD
- 1.2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

#### 1.3. - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
  - 1.3.1.1 Situación y Ámbito
  - 1.3.1.2 Geología, hidrología y vegetación
  - 1.3.1.3 Topografía
- 1.3.2 RELACIÓN CON EL MUNICIPIO
- 1.3.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
  - 1.3.3.1 Usos
  - 1.3.3.2 Edificaciones
  - 1.3.3.3 Infraestructuras
- 1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.3.5 COMUNICACIONES Y RED VIARIA
- 1.3.6 RELACIONES E INCIDENCIAS CON PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- 1.3.7 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA
- 1.3.8 CONCLUSIONES URBANÍSTICAS

### **2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN**

---

#### 2.1. - OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

#### 2.2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

#### 2.3. - DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

#### 2.4. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

#### 2.5. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DETERMINACIONES

- 2.5.1 DETERMINACIONES PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
  - 2.5.1.1 Generalidades
  - 2.5.1.2 Sistema de Espacios Libres
  - 2.5.1.3 Equipamientos
  - 2.5.1.4 Red viaria
  - 2.5.1.5 Parcelas residenciales
- 2.5.2 ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS.
  - 2.5.2.1 Zonificación.
  - 2.5.2.2 Asignación de Usos y aprovechamiento.

2.5.3 CESIONES AL MUNICIPIO

2.5.3.1 Dotaciones.

2.5.3.2 Aprovechamientos.

2.5.4 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO

2.5.4.1 Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río

2.5.4.2 Cumplimiento Decreto 72/1.992 Dimensionamiento.

2.5.4.3 Pavimentación.

2.5.4.4 Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

2.5.4.5 Red de Alcantarillado

2.5.4.6 Red de Energía Eléctrica

2.5.4.7 Red de Alumbrado Público

2.5.4.8 Red de Telefonía

2.6. - GESTIÓN URBANÍSTICA

2.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

2.6.2 CESIONES OBLIGATORIAS

2.7. - ORDENANZAS REGULADORAS

2.8. - PLAN DE ETAPAS

2.9. - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.10. - DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PLAN PARCIAL

2.11. - CONCLUSIÓN

**3. - ANEXOS**

---

ANEXO Nº1 Síntesis del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

ANEXO Nº2 Síntesis de la Memoria. Cuadros de características.

ANEXO Nº3 Escrito de las Compañías Suministradoras y Administraciones.

---

# PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/AB-2 " ACEBUCHAL-BALDIO SUR " PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

---

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. - ANTECEDENTES

#### - Urbanísticos.

Con fecha de 22/12/04 el Pleno del Ayuntamiento de Palma del Río acuerda aprobar Provisionalmente el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, remitiéndolo posteriormente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río (PGOU) fue objeto de Aprobación Definitiva con Suspensiones el 24/05/2005 por parte de la CPOTYU. Posteriormente, con fecha 28 de Julio de 2.005, por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Palma del Río se aprueba el Documento de Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido del PGOU.

Con fecha 2 de Noviembre de 2.005 la CPOTYU emite la Propuesta de Resolución de la Aprobación Definitiva del PGOU, siendo la Fecha de Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 15 de Noviembre de 2.005 (BOJA Nº 223).

En el PGOU se establecen el régimen urbanístico del suelo, delimitando los nuevos sectores de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, asignándoles usos e intensidades globales, pero no ordenándolos de manera pormenorizado por lo que precisarán de la formulación del planeamiento de desarrollo.

Este Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable sectorizado Residencial denominado **Sector Residencial SUS/AB-2 "Acebuchal-Baldío Sur"** todo ello de acuerdo con lo definido en el PGOU recientemente aprobado.

#### - Alcance.

Los terrenos donde se pretende actuar aparecen delimitados en los Planos de Ordenación de Clasificación del Suelo y de Calificación Urbanística del PGOU. Como Cartografía base se ha utilizado el plano resultante del levantamiento topográfico y del PGOU. Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, se sitúan colindantes por su lado Este con la carretera CO-140 , sus limites son:

**NORTE** : suelo urbano consolidado perteneciente a la Urbanización El Baldío.

**SUR** : suelo no urbanizable

**ESTE** : en todo su frente con la carretera CO-140.

**OESTE** : suelo no urbanizable

#### - Promoción:

La redacción del Plan Parcial es encargada por la Sociedad "AGRÍCOLAS EL LINO S.L. ", con C.I.F. B-14296131, con domicilio en Carretera Córdoba-Sevilla Km. 52, de Palma del Río, y representadas por D. Manuel Jiménez Chaparro y D<sup>a</sup> María Teresa Jiménez Chaparro, con DNI 30.494.952 B y 52.564.503 G, respectivamente, en calidad de Administradores mancomunados de dicha sociedad.

- **Redacción:** Se encarga la Redacción del Plan Parcial al Arquitecto D. Manuel Aparicio Sánchez, colegiado Nº 196 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio en calle Tomás de Aquino, Nº 4 (Oficinas), de Córdoba, y DNI 30.485.178-N.

- **Marco de Ordenación:** Se atiene a las determinaciones recogidas en Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, y se elabora así mismo teniendo en cuenta el régimen normativo en vigor actualmente, que estaría integrado por:

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del suelo y valoraciones
- Real Decreto 304/1.993, de 26 de Febrero (Tablas de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento Gestión y Disciplina Urbanística).

## **1.2. - PROCEDENCIA DE LA FORMULACION**

### **1.2.1 OBJETO**

Este Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial denominado **SUS/AB-2 “Acebuchal-Baldío Sur”** definido en el PGOU de Palma del río (Córdoba).

Así mismo sirve para que elevado ante el Excmo. Ayuntamiento se proceda a la tramitación para su aprobación inicial y provisional, tras lo cual se remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que ésta emita el informe preceptivo, previo a su aprobación definitiva.

Con ella se proveerá a los terrenos comprendidos en su ámbito de la facultad urbanística correspondiente, confiriendo a sus propietarios, tanto el deber de incorporarse al proceso urbanizador como el derecho a urbanizar y edificar en los plazos previstos en la legislación vigente.

### **1.2.2 LEGALIDAD**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río fue objeto de Aprobación Definitiva con Suspensiones el 24/05/05 por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Junto a esta Legislación de carácter general y de la específica del municipio, tendrá consideración de complementaria lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la Provincia de Córdoba.

### **1.2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Este Plan Parcial del Sector Residencial **SUS/AB-2 “Acebuchal-Baldío Sur”**, pretende dotar al municipio de Palma del Río de un nuevo suelo para uso residencial.

Actualmente existen dos urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas, en su mayoría de segunda residencia, localizadas al norte de la carretera Córdoba –Sevilla, separadas unos 500 m una de la otra por terrenos agrícolas. El PGOU propone para esta zona la urbanización de los terrenos situados entre ambas y la extensión hacia el sur del Baldío con una doble intención:

- Articular y dotar de servicios alas urbanizaciones existentes
- Acoger la demanda de residencia de recreo del Municipio tratando de evitar la ocupación de suelos no urbanizables de forma irregular.

Los terrenos objeto del PP son de un único propietario, "AGRÍCOLAS EL LINO S.L. ", que ha manifestado su voluntad de ordenar y desarrollar el sector.

El desarrollo del sector ofrece la oportunidad de obtener al Ayuntamiento de Palma del Río suelo público destinado a equipamientos donde pueda llevar a cabo actividades de interés social.

### **1.3. - INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **1.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**

##### **1.3.1.1 Situación y ámbito**

Los terrenos, objeto del Plan Parcial se sitúan colindantes por su lado Este con la carretera CO-140 , única vía de conexión con el Municipio y con la carretera Córdoba-Sevilla, A-431, hasta que se ejecute la variante prevista para el nuevo puente sobre el Río Guadalquivir.

Su ámbito territorial comprende un área de forma trapezoidal, con una superficie total a ordenar de **87.652,00 m<sup>2</sup>** y según los datos proporcionados por el registro de la propiedad, los terrenos objeto del PP pertenecen al Polígono 1, parcelas 10-A9 y 10-B9, ambas propiedad de "AGRÍCOLAS EL LINO S.L. ".

La franja de terreno que conforma este nuevo Polígono tiene como ya se ha dicho forma trapezoidal con una diferencia de cotas de 23 m. de norte a sur, su ancho medio es de 230 m y su fondo medio de 985 m. Las dimensiones exactas quedan reflejadas en el plano correspondiente.

##### **1.3.1.2 Geología, hidrología y vegetación**

La localidad se encuadra geológicamente en la Llanura Bética y más concretamente en la subregión de Vegas y Terrazas del Guadalquivir.

Estas vegas y terrazas están formadas, por lo tanto por depósitos cuaternarios y comprenden una extensa franja de terrenos que se ensancha hacia su extremo occidental, quedando claramente limitada entre el escarpe de Sierra Morena y suaves ondulaciones terciarias de la Campiña. Se incluyen pues, aquellos terrenos aluviales que forman las fértiles vegas del Guadalquivir y las terrazas diluviales más elevadas y antiguas, en general llanas y con suelos pedregosos y poco profundos.

Da personalidad a esta comarca la presencia del Río Guadalquivir, que si bien a la altura de Montoro se encaja en los terrenos de la Sierra, se abre paso después, en amplios y numerosos meandros que forman las fértiles vegas citadas, en cuyas márgenes se en cuentan las poblaciones más importantes de dicha comarca, entre las que puede citarse la propia capital y las de Villa del Río, Montoro, Pedro Abad, El Carpio, Villafranca de Córdoba, Almodóvar del Río, Posadas y Palma del Río.

La agricultura es la principal riqueza de la comarca destacando los regadíos de las fértiles vegas del Guadalquivir con cultivos de cereales, leguminosas, algodón, forrajes, frutales y huertas. En las terrazas el cultivo principal es el olivar, existiendo algunas dehesas y pastizales con ganado vacuno y reses bravas.

El sector central de la provincia comprendido entre el escalón de la falla al norte y las sierras Subbéticas al sur, está ocupado por las tierras bajas de formación reciente que constituyen el fondo de la depresión Bética, a la que se conoce con el nombre de "Campiña".

Es un segmento del valle del Guadalquivir en el que se pueden reconocer dos zonas con rasgos morfológicos y geológicos diferentes. Son éstas la vega fluvial y la campiña propiamente dicha, en la que se incluyen la de Córdoba y la de Montilla.



La vega fluvial es la que más nos interesa para este estudio, está constituida por una estrecha faja de terrenos bajos, de formación reciente, que sigue el curso del río, con mayor anchura en la margen izquierda. En ella se encuentran como accidentes destacados los diferentes niveles de aterrazamiento con sus perfiles en artesa volcada y coronada por mantos de cantorral

Esta dedicada a cultivos de regadío, con aguas rodadas procedentes de los embalses de la margen derecha, o con aguas del Guadalquivir ya que su elevación sobre este río no es excesiva.

Al sur de la vega comienza la Campiña que se extiende hasta el pie de las sierras Subbéticas. Morfológicamente es una zona monótona, poco movida, de topografía sencilla con lomas de escasa altitud entre amplios valles. Las tierras son profundas y arcillosas, y forman los clásicos bujeos andaluces en los que se asientan los cultivos cerealistas extensivos.

Por la margen derecha el terreno asciende con rapidez de modo que a distancias entre cinco y diez kilómetros alcanza los 450 metros de altitud; mientras que por la margen izquierda las tierras son bajas y se extienden decenas de kilómetros.

Como corresponde a su geología, clima, vegetación y otros factores de importancia en la génesis y evolución de los suelos, la Campiña presenta una gran diversidad edafológica, con formaciones de gran interés agrícola: vegas, suelos de terraza, suelos rendsiniformes, vertisuelos (tierras negras), suelos rojos, etc., que hacen de esta región una de las más fértiles de la Península, con excelentes campos de cereales, algodón, leguminosas, vid, frutales y olivos.

Las formaciones cuaternarias antiguas tienen su más amplia representación en la margen izquierda por los términos de Almodóvar, Guadalcazar, La Victoria, La Carlota, Posadas, Fuente Palmera y Palma del Río; sus materiales son mantos de cantorral silíceo bien rodado y a veces algunos bancos de conglomerado muy cementado.

Los sedimentos aluviales son de gran interés en relación con distintos suelos, que constituyen las vegas del Guadalquivir y que ocupan extensiones más o menos grandes en los términos de Villa del Río, Ochavillo, Posadas, Hornachuelos y Palma del Río.

Desde el punto de vista edafológico los tipos de suelos más representativos son los relacionados a continuación:

- Suelos de vega
- Tierras negras
- Suelos margoso-béticos sobre las margas
- Suelos rojo y pardo-rojizos sobre areniscas calizas diluviales.

El entorno de Palma del Río por todo lo comentado en cuanto a geología, se presenta como un relieve suave que conforma un conjunto de terrazas y vegas que contrastan con los relieves montañosos de Sierra Morena al Norte y las lomas suaves de la Campiña al Sur.

El municipio se encuentra a caballo entre las terrazas cuarta y tercera del río Guadalquivir. La morfología de la zona destaca por su sencillez topográfica y por su unión con la dinámica fluvial del curso del Guadalquivir. La topografía es llana y tabular propia de zonas de sedimentación aluvial.

Palma del Río cuenta con los ríos Guadalquivir y Genil, como cursos de agua más significativos. Ambos ríos mantienen su caudal durante todo el año. El Guadalquivir discurre por un valle de Este a Oeste, mientras que el Genil sigue un recorrido de dirección Norte-Sur afluyendo al anterior en las proximidades del núcleo urbano. El régimen del Guadalquivir es claramente pluvial, aunque en la actualidad se encuentra intensamente regulado, pero al unirse con el Genil recibe la influencia pluvio-nival de su caudal. La consecuencia de esta influencia pluvio-nival es el incremento de caudal en los meses correspondientes al deshielo.

La zona objeto del Plan Parcial se localiza en la margen derecha del río Guadalquivir, a escasos 300 m del borde del cauce, en las estribaciones de la sierra.

En lo que a vegetación natural se refiere, la ausencia es la nota dominante. La zona en la que se pretende actuar se caracteriza por una ocupación total del territorio por agricultura de cítricos muy intensiva y competitivas. Nos encontramos por tanto con un paisaje totalmente modificado por la acción del hombre, propio de las vegas y alrededores del núcleo de Palma del Río.

### **1.3.1.3 Topografía**

El terreno presenta una diferencia de cotas en la dirección Norte-Sur de 23,00 m, variando desde la cota + 71 hasta la + 94. como queda señalado en el correspondiente Plano 1.3 ( Estructura de la propiedad y Topografía). En dicho plano informativo, se reflejan las condiciones altimétricas del lugar, con curvas de nivel cada 0,50 m. de equidistancia, definición suficiente de acuerdo con el carácter del documento.

## **1.3.2 RELACIÓN CON EL MUNICIPIO**

Situado al Norte del casco urbano de Palma del Río, y separado de este por el Guadalquivir, este Plan Parcial se comunica fácilmente con él a través de la Carretera Intercomarcal A-453 (Palma del Río - Ecija) a la que accede desde la Ctra. Córdoba-Sevilla (A-431), siendo necesario por tanto cruzar el río por el único puente que existe. Actualmente se están llevando a cabo las obras del nuevo puente sobre el río Guadalquivir en cuya margen derecha está previsto la ejecución de una rotonda de conexión a la A-431 a la que deberá acceder la CO-140.

Con Hornachuelos se comunica mediante la CO-140, y con el resto de la comarca mediante la Ctra. Provincial A-431, principal vía de comunicación de Palma del Río con la capital Córdoba.

## **1.3.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

### **1.3.3.1 Usos**

Actualmente los terrenos objeto de este Plan Parcial tienen solo y exclusivamente uso agrícola, concretamente están dedicados a la explotación de cítricos, naranjos.

### **1.3.3.2 Edificaciones**

En el ámbito del Sector no existe ningún tipo de construcción, como se puede apreciar en el Plano 1.4 de Información.

### **1.3.3.3 Infraestructuras**

- **Electricidad.**

En la actualidad existe una línea eléctrica de media tensión cuyo trazado coincide con el límite oeste del Sector. Esta línea proviene de la subestación Palma del Río, localizada al noroeste del sector, al borde de la CO-140.

- **Saneamiento.**

Dentro de los límites del Sector discurre el saneamiento proveniente de la urbanización el Baldío que se localiza en los límites norte y sur. Este saneamiento no se encuentra definido en su totalidad debido a que carece en la mayor parte del recorrido de pozos de registro, no contando los servicios Municipales con planimetría del mismo. Este saneamiento vierte en la actualidad directamente al Río Guadalquivir sin ningún tipo de depuración.

- **Telefonía.**

Existe una línea de la compañía TELEFÓNICA, que atraviesa el sector de norte a sur, paralela a la carretera CO-140 a unos 40-50 m. Esta línea termina en una arqueta tipo "D" en el vértice noreste del sector.

### **1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

De la medición real efectuada sobre el terreno y de la cartografía existente, se determina que la superficie total del ámbito es de **87.652,00 m<sup>2</sup>**, coincidente con la establecida en la correspondiente ficha urbanística del PGOU.

Según los datos del registro de la propiedad toda la superficie pertenece a la sociedad "AGRÍCOLAS EL LINO S.L. "

### **1.3.5 COMUNICACIONES Y RED VIARIA**

La comunicación del Plan Parcial con el núcleo urbano se realiza a través de la Carretera Intercomarcal A-453 (Palma del Río - Ecija), y con el resto de la comarca a través de la A-431 y CO-140. Las salidas del sector serán a la CO-140, que en este tramo quedará como vía de servicio una vez que se ejecute el nuevo Puente sobre el Guadalquivir y la correspondiente rotonda de conexión.

### **1.3.6 RELACIONES E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR**

El municipio de Palma del río está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de rango superior:

- El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba.
- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

### **1.3.7 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA**

El municipio de Palma del río tiene una estructura socioeconómica basada fundamentalmente en la agricultura a la que se dedican el 43% de las personas ocupadas, mientras que el 22% están en el sector servicios y un 18% lo hacen en comercios, restaurantes y hostelería.

Vemos por tanto como la mayor parte de los activos se concentran en la agricultura (los mayores operadores de Andalucía en cítricos, tanto en fresco como en zumo, se encuentran en la localidad), mientras que los otros sectores de actividad tienen una representación menos significativa.

El 80% de la actividad económica de Palma del Río está en el sector agroalimentario, donde el sector cítrico se ha constituido en punta de lanza de un municipio que cuenta con una de las mejores baterías de datos de la provincia, ya sean en cuanto a demanda (matriculación de vehículos y consumo de energía, entre otros) u oferta, así como especialmente en el capítulo exterior, donde las exportaciones de cítricos a la Unión Europea, son espacialmente relevantes.

Finalmente hay que señalar que la Vega del Guadalquivir se ha convertido en una de las zonas de crecimiento más intenso de la economía cordobesa en la última década dentro de la zona sur de la provincia.

### **1.3.8 CONCLUSIONES URBANÍSTICAS**

De toda la información urbanística anterior y a modo de conclusiones se pueden destacar entre otras por sus posibilidades para facilitar y potenciar el desarrollo residencial, las siguientes:

- Buena localización del Plan Parcial para el uso de segunda residencia, ya que se encuentra a tan solo 2,5 Km del centro del núcleo de Palma del Río, elevado sobre la vega y con buenas vistas panorámicas.
- Posee fácil comunicación y acceso, tanto con el núcleo como con la comarca, mediante las carreteras intercomarcales A-453 y A-431, que se verán mejoradas con la construcción del nuevo puente y la rotonda.
- Necesidad de obtener suelo para dotar de servicios a las urbanizaciones existentes.
- Viabilidad para la dotación de todos los servicios urbanísticos, si consideramos la proximidad a las infraestructuras municipales existentes en las urbanizaciones próximas.
- Topografía adecuada de los terrenos que facilitarían la urbanización, teniendo en cuenta además que el subsuelo cuenta con capacidad portante suficiente para cualquier tipo de construcción.

## **2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN**

### **2.1. - OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

De entre los objetivos más significativos que se han tenido en cuenta para establecer las determinaciones del sector, podemos indicar los siguientes:

- Dotar de una ordenación urbanística adecuada a este nuevo Sector residencial, para que de acuerdo y en consonancia con el PGOU permita la implantación de nuevas viviendas aisladas.
- Atender las necesidades de nuevas urbanizaciones para segunda residencia, evitando la aparición incontrolada de este tipo de viviendas en suelo no urbanizable.
- Oportunidad de obtener por parte del Ayuntamiento de Palma del Río suelo público destinado a equipamientos donde pueda ejecutar los servicios de los que carecen las urbanizaciones existentes.

### **2.2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION**

Este documento se ajusta a lo establecido en el PGOU de Palma del Río denominado "Sector Residencial **SUS/AB-2 "Acebuchal-Baldío Sur "**", en cuanto a objetivos, usos y tipologías, aprovechamiento, parcela mínima, altura máxima de la edificación, viales y reservas mínimas para dotaciones.

### **2.3. - DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

En los Anexos Nº 1 y 2, se relacionan las determinaciones en cuanto a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales destinados a suelo residencial que fija el Anexo al Reglamento de Planeamiento (Art. 10).

### **2.4. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS**

Previamente a la redacción de esta propuesta de ordenación para el Plan Parcial, se han presentado, analizado y estudiado conjuntamente con representantes de la Corporación Municipal y la propiedad, las distintas alternativas. La solución que se propone es la que se considera más idónea por su viabilidad y la que mejor puede cumplir los objetivos planteados en el PGOU.

Debido a la estructura de la propiedad, único propietario, el Plan Parcial se desarrolla en una sola Unidad de Ejecución, con una sola Etapa.

## **2.5. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DETERMINACIONES**

### **2.5.1 DETERMINACIONES PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO**

#### **2.5.1.1 Generalidades**

Como se ha indicado el Sector se desarrollará con una sola Unidad de Ejecución que comprende una superficie total de 87.652 m<sup>2</sup>, donde se integran los sistemas y zonas que gráficamente se detallan en el plano de Ordenación 2.1 "Ordenación General, Zonificación y Alineaciones", y que se relacionan a continuación:

- 1.- Espacios Libres.
- 2.- Equipamientos.
- 3.- Red Viaria y aparcamientos.
- 4.- Parcelas para Uso Residencial.
- 5.- Servicios urbanos e infraestructuras

La situación de los terrenos dedicados a reservas para Dotaciones Públicas ha sido marcada desde el PGOU, que establece en los "Objetivos y Criterios de Ordenación" de la correspondiente ficha urbanística como vinculantes de la ordenación física del ámbito del planeamiento la ubicación de los espacios libres y equipamientos. Igualmente establece como vinculante el trazado de los viales en continuidad con los existentes en el suelo urbano consolidado SUC-30.

El sector **SUS/AB-2 "Acebuchal-Baldío Sur"** pertenece al área de reparto **AR-18**, a la que le corresponde un **aprovechamiento medio 0,1600**. El "**Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado**" del sector es de **14.024 u.a.**, resultante de multiplicar la superficie edificable total 8.765 m<sup>2</sup>t por 1,6 que es el coeficiente de ponderación para viviendas US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES. El "**Aprovechamiento Subjetivo**" es de **12.622 u.a.**, equivalente al 90% del objetivo homogeneizado.

La ordenación del Sector se realiza mediante la implantación de los viales y de las reservas para dotaciones establecidos en el PGOU y la ficha urbanística correspondiente.

Se dispone un vial principal en la dirección norte-sur de doble sentido de circulación y con dos carriles para cada sentido (Calle A). Este vial es prolongación del existente en la urbanización localizada al norte del sector. De este vial principal parten dos viales, perpendiculares a él, que lo conectan con la ctra. CO-140. Uno de ellos, el localizado al norte, es de iguales características geométricas que el principal (Calle C), mientras que al sur se localiza un viario secundario de menor ancho (Calle B). Estos viales son paralelos entre sí y se unen por un cuarto vial perpendicular a ellos (Calle D). Como resultado de esta disposición viaria el Sector queda dividido formalmente en cinco manzanas (Manzana 1, Manzana 2, Manzana 3, Manzana 4 y Manzana 5).

El Anejo N<sup>o</sup> 2, de Síntesis de la Memoria "Cuadros de Características", se recogen las características principales de la Ordenación propuesta y su adecuación al PGOU.

#### **2.5.1.2 Sistema de Espacios Libres.**

Está integrado por una franja de terreno dispuesta a todo lo largo del límite occidental del sector, garantizando de esta forma la existencia de espacios libres próximos y al servicio de las distintas zonas destinadas al uso residencial y de equipamientos. Sirve como solución de contacto y transición entre el suelo urbano y el rural.

Su superficie total es de 10.000,00 m<sup>2</sup>, correspondiendo a un módulo de reserva del 11,41 % respecto de la superficie total ordenada. Reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente (Art. 4 y 10.3 R.P.) y es apropiada a su destino.

### 2.5.1.3 Equipamientos.

Se ha previsto también el correspondiente suelo para uso equipamientos ( centros docentes, sanitarios, deportivo, comercial, cultural y social, conforme a lo establecido en el Art.- 17.2ª de la LOUA y a las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento (Art. 5 y 6).

Este equipamiento se localiza en la Manzana 4, en una parcela de 1.210,66 m<sup>2</sup>, superior al que se establece desde la correspondiente ficha de planeamiento del PGOU. Su acceso se realizaría a través del viario del Sector (Calle B), al que presenta fachada. La superficie total de equipamiento representa un 1,38 % respecto a la superficie total ordenada.

Este suelo destinado a equipamiento reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente y es apropiado a ese uso. Su ubicación ha sido consensuada con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Palma del Río.

### 2.5.1.4 Red Viaria

Dentro de la red viaria tenemos que distinguir:

- Red viaria interior.
- Reserva de viario.
- Franja de separación respecto de la CO-140

#### • Red Viaria interior

Lo constituyen las calles con de la urbanización, incluidos zona de rodadura, Acerados y aparcamientos. La superficie ocupada por la red viaria es de 16.066,63 m<sup>2</sup> y representa el 18,33 % respecto de la superficie total ordenada. Su descripción gráfica se incluye en los Planos de Ordenación 2.2 "Red Viaria, Trazado y Secciones Tipo".

Está integrada por cuatro calles con un trazado sensiblemente adaptado al terreno existente. Las hemos denominado, a efectos identificativos, como Calles A, B, C y D. Sus características y dimensiones son las siguientes:

Calle A: . Esta calle es la prolongación de la existente en el SUC-30, el Baldío, y por tanto es la que sirve de conexión con el suelo urbano. Recorre el sector de norte a sur,

Su trazado es recto. Presenta una sección transversal con una anchura de 18 m, constituida por una calzada de doble sentido de 13,00 m. de ancho en la que se localizan los aparcamientos en cordón, y Acerados a ambos lados de 2,50 m. de ancho cada uno.

Calle B: Esta calle, paralela a la calle C, y perpendicular a la calle A, constituye la salida secundaria del sector hacia la carretera CO-140. Su trazado es recto, de esta a oeste. Presenta una sección transversal con una anchura de 12 m., constituida por calzada de doble sentido de 7,00 m. y dos Acerados de 2,50 m. de ancho cada uno.

Calle C: Esta calle es la principal salida del sector a la ctra. CO-140. De dimensiones físicas idénticas a la Calle A es perpendicular a ella. De trazado recto atraviesa el sector de este a oeste.

Presenta una sección transversal con una anchura de 18 m, al igual que la A. En ella no se localizan aparcamientos para facilitar la circulación.

Calle D: Esta calle une perpendicularmente las calles B y C. Su trazado es recto, de norte a sur. Presenta una sección transversal con una anchura de 12 m., constituida por calzada de doble sentido de 7,00 m. y dos Acerados de 2,50 m. de ancho cada uno.

En este conjunto viario se integran los itinerarios peatonales, las calzadas de tráfico rodado, tanto para circulación como para estacionamiento de vehículos.

Los itinerarios peatonales están constituidos por aceras laterales con la anchura anteriormente descrita y su continuidad quedará asegurada mediante el establecimiento de los oportunos pasos de peatones en los cruces de calles. En estos puntos de cambio de nivel se colocarán bordillos rebajados y pendientes de acuerdo con el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, al objeto de que no existan barreras arquitectónicas que dificulten el desplazamiento personas discapacitadas.

- **Reserva de viario.**

Desde el PGOU se ha señalado una franja de terreno como prolongación de la Calle A, al sur de la misma, con el fin de que en el futuro se pueda seguir ampliando la urbanización, como ha ocurrido con la actual urbanización del Baldío. Esta franja de terreno se considera como "reserva de vial" ya que no es necesario que se dispongan en ella servicios para el funcionamiento del sector.

En total las reservas de viario suponen un 1.190,57 m<sup>2</sup>, equivalentes al 1,36 %.

- **Zona de separación de la CO-140.**

Debido a la importante diferencia de nivel entre la plataforma de la CO-140 y del ámbito del Sector se hace necesario disponer una franja de separación entre los límites de las parcelas residenciales y de la carretera. Por esta franja discurre el saneamiento de la urbanización del baldío, cuyo trazado es necesario respetar. La superficie de esta zona peatonal esta incluida dentro de la de viales, tendrá un ancho de 5,00 m y su uso será exclusivamente peatonal y de mantenimiento del saneamiento.

- **Previsión de Aparcamientos**

Para una superficie edificable total de 8.765 m<sup>2</sup> de techo para uso residencial y una superficie de techo de 1.000 m<sup>2</sup> para el dotacional, es necesario disponer reserva de aparcamiento de entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo, la previsión de plazas de aparcamiento estaría entre 49 y 98 unidades.

Acorde a las recomendaciones de la Comisión Provincial de Urbanismo y por tratarse de una urbanización de viviendas unifamiliares aisladas, en situación al aire libre y anejas a la red viaria se deberán situar al menos el 50% de las previstas para el Plan Parcial, excluidas las zonas de acceso desde la vía pública a las parcelas colindantes (Art. 7 del R.P.).

Por tanto la previsión de estos aparcamientos anexos a la red viaria será por como mínimo de 49 plazas. Estas plazas de aparcamiento se dispondrán en la calle A, en paralelo al acerado anexo a la zona verde.

La previsión de reserva para aparcamientos privados en el interior de las parcelas respecto del mínimo planificado y los exteriores antes indicados, es de 49 plazas. De las 49 plazas disponibles anexas a la red viaria se reservarán al menos un 2 % para usuarios minusválidos (Art. 7.c del R.P.).

### **2.5.1.5 Parcelas Residenciales**

Como resultado de la red viaria proyectada y de la disposición de los equipamientos y zonas verdes, el sector queda formalmente distribuido en varias manzanas, que a su vez se subdividen en parcelas de distintos tamaños para uso residencial, espacios libres y equipamientos.



En total se destinan a uso residencial un total de 58.639,47 m<sup>2</sup>. Las características generales, recogidas en el PGOU de Palma del Río para esta tipología de viviendas unifamiliares aisladas son:

- **Parcelas:** Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- **Diámetro inscribible:** 18 m
- **Fachada mínima:** 20 m.
- **Tipología:** Edificación aislada
- **Altura máxima de la edificación:** 2 plantas
- **Uso determinado:** Residencial
- **Retranqueos de la edificación:** 5,00 m. respecto al lindero frontal y trasero de parcela.  
3,00 m. respecto a linderos laterales
- **Edificabilidad neta:** 0,1494 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s.
- **Ocupación máxima:** 20,00 % % de la parcela.

## 2.5.2 ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS.

### 2.5.2.1 Zonificación.

En este Sector de uso residencial, se permite la construcción bajo la tipología de vivienda unifamiliar aislada, para las que se fija una edificabilidad neta sobre parcela de 0,1494 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo de parcela y se establece una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

La mayoría de las parcelas proyectadas tienen una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, existiendo algunas de mayor superficie.

La zona destinada a Espacios Libres se ha dispuesto en el lado oeste de la Manzana 5, paralela a la calle A.

El equipamiento se dispone en una parcela de 1.210,66 m<sup>2</sup> situada al suroeste del sector. Esta parcela presenta fachada a la carretera a las calles A y B.

### 2.5.2.2 Asignación de usos y aprovechamiento.

La superficie total del Sector queda distribuida de la siguiente forma según sus usos:

USO	SUPERFICIE	%
Espacios libres	10.000,00	11,41
Equipamientos	1.210,66	1,38
Servicios Urbanos e infraestructuras	542,67	0,62
Viales	16.066,63	18,33
Reserva viales	1.190,57	1,36
Residencial	58.639,47	66,90
<b>TOTAL</b>	<b>87.652,00</b>	<b>100</b>

## 2.5.3 CESIONES AL MUNICIPIO

Las reservas para dotaciones, tanto espacios libres como equipamientos, se han situado de mutuo acuerdo entre la Corporación Municipal y el Promotor, de acuerdo con lo establecido desde el PGOU.

### 2.5.3.1 Dotaciones

Las reservas para dotaciones están establecidas en la correspondiente ficha urbanística del sector. Dichas reservas cumplen con lo establecido en el De acuerdo con lo determinado en el artículo 46, apartado 3.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, las cesiones gratuitas que se proponen a favor del Ayuntamiento son:

<b>DOTACIONES</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>	<b>PGOU</b>	<b>LOUA</b>
Espacios libres	10.000,00 m <sup>2</sup>	9.000,00 m <sup>2</sup>	8.765,20 m <sup>2</sup>
Equipamientos	1.210,66 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>
Servicios urba/infraest.	542,67 m <sup>2</sup>	-----	-----

Con una superficie total de 11.733,24 m<sup>2</sup>, representan el 13,386 % del suelo bruto total del Sector, y equivalen a 133,86 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido.

### 2.5.3.2 Aprovechamientos

El aprovechamiento objetivo homogeneizado total del Sector es de 14.024 u.a., resultado de multiplicar la superficie edificable total por el coeficiente de ponderación correspondiente a la tipología de viviendas US-UNIFAMILIARES URBANIZACIONES (1,6). El “aprovechamiento medio” del sector es 0,1600, correspondiente al área de reparto **AR- 18**.

El 10% del aprovechamiento objetivo homogeneizado total apropiable habrá de cederse gratuitamente al Ayuntamiento de Palma del Río:

<b>Superficie actuación (m²):</b>	87.652,00
<b>Superficie edificable total (m²) :</b>	8.765,00
<b>Aprovechamiento objetivo homogeneizado (u.a.):</b>	14.024,00
<b>Aprovechamiento subjetivo (u.a.):</b>	12.621,40
<b>Cesión legal del 10% del Aprov. Obj. Homog. (u.a):</b>	1.402,40

### 2.5.4 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO

#### 2.5.4.1 Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río.

El PGOU de Palma del Río establece en su Sección 5ª, Artículo 4.26 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras establece que el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del Art. 14 de la LOUA para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras que permitan el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

La Redacción del Plan Especial de Infraestructuras se hace por tanto necesario para el desarrollo del suelo urbanizable adscribiéndose este Plan Parcial al mismo. Por tanto las soluciones que se proponen para las distintas infraestructuras se entienden como factibles y viables siempre que no contradigan al Plan Especial que se esta redactando. La cantidad económica prevista para este sector en el PEI es de **104.472,00 €**. No obstante se ejecutarán las obras y reformas necesarias para adecuarlo al mismo.

El Proyecto de Urbanización será el que establezca el dimensionado de las diferentes unidades de obra o elementos, no obstante previa justificación podrá ofrecer alternativas a lo aquí indicado.

#### 2.5.4.2 Cumplimiento Decreto 72/1.992. Dimensionamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá recoger las determinaciones del presente Plan Parcial adecuándose al Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía. En este documento de Plan Parcial ya se recoge el cumplimiento de dichas medidas en el Plano nº 2.8 Circulación, accesos y Eliminación de barreras arquitectónicas.

#### 2.5.4.3 Pavimentación

Se prevé un tratamiento urbano para los pavimentos de la urbanización de acuerdo con el tipo de terreno natural subyacente. El afirmado de las calzadas se efectuará con pavimento flexible de tipo bituminoso en los carriles y en los aparcamientos.

El encintado de aceras se realizará con bordillo de hormigón “bicapa” y el acerado con hormigón fratasado en color, de las mismas características que el existente en la urbanización de “El Baldío”. El ancho de los acerados será de 2,50 m, con pendiente transversal del 1% para la evacuación del agua de lluvia y baldeo.

#### **2.5.4.4 Red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes**

El suministro de agua potable se efectuará desde la red existente en la calle de la urbanización El Baldío, en el límite norte del sector. Solo se garantizará el suministro de agua para el consumo humano en las viviendas, no para el riego o piscinas. Como contrapartida se llevarán a cabo obras de mejora y modernización de las instalaciones que serán especificados, previo al Proyecto de Urbanización, por los Servicios Técnicos Municipales.

Este agua se regulará y tratará por el Ayuntamiento. La red de distribución será mallada para un mejor funcionamiento y con tubería de fundición dúctil de diámetro no inferior a 80 mm.

Se prevé una red de riego tanto para las zonas verdes públicas como para las zonas ajardinadas privadas piscinas en el interior de las parcelas. Para ello se garantizará mediante captación externa dicho suministro. Se construirá un depósito subterráneo de almacenamiento en la zona de Servicios Urbanos e Infraestructuras localizada al norte del sector. Los espacios libres se dotarán de riego automático y por goteo. Esta red será de polietileno, estando prevista una acometida por cada parcela.

La red contra incendios se dotará con hidrantes ( modelo tipo “Barcelona”) situados en los viales y atendiendo de manera especial los puntos singulares.

Se considerarán las siguientes dotaciones:

- Viviendas: 250 litros por habitante y día.
- 0,25 ( l/seg. Ha.) en las zonas verdes y
- 800 l/min en hidrantes contra incendios.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.3 “Esquema Red de Abastecimiento y Protección contra Incendios” y 2.11 “Esquema de red de riego”

#### **2.5.4.5 Red de Alcantarillado**

Se dispondrá una red de alcantarillado de tipo unitario, con evacuación conjunta de aguas residuales y pluviales, cuyo trazado coincidirá con los ejes viarios, y que estará dotada de pozos de registro con tapa de fundición dúctil cada 40 m y en todos los cambios de dirección, así como de los imbornales necesarios para la recogida de las aguas de escorrentía superficial.

Todas las aguas residuales verterán a una red de colectores que se realizará con tubería de PVC, color teja doble pared corrugado, que finalizará en la estación de aguas residuales (EDAR) que será necesario proyectar para este sector y las urbanizaciones colindantes, dimensionada de acuerdo con el número de viviendas establecido por el PGOU, no admitiéndose fosas sépticas en ningún caso. Será el PEI el que determine la capacidad y ubicación de dicha EDAR, participando este sector en la parte proporcional al techo máximo.

El dimensionado de la red se realizará considerando unos caudales de aguas negras similares a los de abastecimiento. Las aguas pluviales se estimarán para un período de retorno de al menos 15 años.

La red proyectada recogerá las aguas negras del saneamiento de la urbanización El Baldío mediante las oportunas conexiones. Las redes que no se puedan reconducir serán respetadas en su trazado.

#### **2.5.4.6 Red de Energía Eléctrica**

La compañía SEVILLANA-ENDESA ha firmado recientemente un CONVENIO con el Ayuntamiento de palma del Río y los Propietarios de distintos sectores de suelo urbanizable “para el desarrollo de las infraestructuras de extensión necesarias para el suministro eléctrico a dichas actuaciones”. Los promotores de dueños de este sector han firmado este convenio se encuentra el Sector SUS/AB-2.

En el convenio se establece la necesidad de ejecutar la infraestructura general de conexión a la red de distribución, y que para atender a las necesidades de los nuevos sectores es necesario:

*“la ampliación de la actual subestación Palma del Río con una posición completa de transformador 132/66 KV 70 MVA, una nueva subestación 66/15 KV de dos transformadores de 20 MVA, partiendo con línea aérea doble circuito LA-280 desde la actual bara 66KV de subestación Palma del Río”*

Todo lo anteriormente expuesto tiene un coste que será satisfecho por los nuevos sectores en función de las potencias asignadas a cada uno de ellos, obteniéndose el correspondiente porcentaje de participación. Para el sector SUS/AB-2 el coeficiente de participación es del 0,98 % según el convenio, correspondiéndole abonar la cantidad de 39.827,50 € (IVA no incluido).

Por el limite oeste del sector discurre una línea de Media Tensión que podría ser la línea a la que se conectara, previa comprobación de su capacidad y autorización por parte de la compañía suministradora.

La red de distribución en MT será subterránea con registros mediante arquetas normalizadas. La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.6 “Esquema de la Red de Electricidad Media Tensión”. Esta previsto que la distribución en baja tensión se realice desde un centro de transformación que se localizaría en la zona verde, con capacidad suficiente para la potencia demandada.

La distribución se realiza por tanto desde el centro de transformación para suministro en Baja Tensión, en función de la demanda que será de 9.200 w por vivienda, con el coeficiente de simultaneidad que se establece en el REBT. La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.6 “Esquema de la Red de Electricidad. Baja Tensión”.

#### **2.5.4.7 Red de Alumbrado Público**

Su suministro se realizará a partir del centro de transformación previsto, con canalización subterránea. En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9 m de altura, con disposición bilateral al tresbolillo y separación de 35,00 m para los viales de 18 m de ancho y de 40 m para los de 12 m de ancho, para un nivel de iluminación de entre 25 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'35 que son los estándares establecidos en el Art.10.241 del PGOU. En cambio en las zonas verdes se colocaran farolas sobre báculo de 4 m. de altura para un nivel de iluminación de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'2.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.5 “Esquema Red de Alumbrado”.

#### **2.5.4.8 Red de Telefonía**

Su suministro se realizará mediante conexión a la arqueta “Tipo D” de la compañía TELEFÓNICA existente en el extremo noreste del sector. La red aérea existente en la zona será eliminada haciéndola subterránea. Todo la red de servicio será subterránea y se llevará a cabo siguiendo las indicaciones de la Compañía telefónica suministradora, y con especial atención a las posibles demandas futuras.

La red prevista se incluye en el Plano 2.8 “Esquema Red de Telecomunicaciones”.

## **2.6. - GESTIÓN URBANÍSTICA**

### **2.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Conforme a lo establecido en el PGOU se propone la ejecución del Sector por el sistema de COMPENSACIÓN. Mediante este sistema los propietarios incluidos dentro del Plan Parcial costean las obras de urbanización en su totalidad y entregan al Ayuntamiento los suelos de cesión obligatoria.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados y se distribuirán entre estos en proporción al aprovechamiento de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

En el desarrollo de la gestión y ejecución del Plan Parcial por el sistema citado anteriormente, se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en la LOUA y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

### **2.6.2. CESIONES OBLIGATORIAS**

Los propietarios incluidos dentro del Plan Parcial entregaran los siguientes suelos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río:

Destinados a Viales y reserva.....	17.259,20 m <sup>2</sup>
Destinados a Espacios libres.....	10.000,00 m <sup>2</sup>
Destinados a Reserva para equipamientos.....	1.190,57 m <sup>2</sup>
Destinados a Servicios urbanos e infraestructuras.....	542,67 m <sup>2</sup>

También cederán gratuitamente la superficie de suelo con aprovechamiento urbanístico, ya urbanizada, precisa para materializar el 10 % del aprovechamiento medio, en esta caso coincidente con el objetivo.

Superficie total del sector:	87.652,00 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo residencial:	58.639,47 m <sup>2</sup>
<b>Cesión legal 10%:</b>	<b>5.863,94 m<sup>2</sup></b>

En este suelo, 5.863,94 m<sup>2</sup>, se podrá materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, 876,50 m<sup>2</sup>, resultado de aplicar la edificabilidad neta sobre parcela de 0,1494 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. La situación exacta de esta cesión se determinará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se entregarán gratuitamente a favor del Ayuntamiento mediante escritura pública, los suelos de cesión obligatoria, incluido aquel donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo que le corresponde dentro del Plan Parcial.

Este aspecto ha sido suficientemente considerado en el apartado 2.5.3 de la presente Memoria, al cual nos remitimos.

## **2.7. - ORDENANZAS REGULADORAS**

El Documento Nº 3, "ORDENANZAS REGULADORAS", recoge las reglamentaciones necesarias para el desarrollo del presente Plan Parcial Residencial correspondiente al sector denominado **SUS/AB-2** (Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío sur), siendo la normativa a considerar para la parcelación, obras de urbanización, usos y edificación.

## **2.8. - PLAN DE ETAPAS**

El Documento N° 4, "PLAN DE ETAPAS", determina el orden de prioridades para la ejecución del presente Plan Parcial y tiene en cuenta el sistema de actuación aplicable al Sector correspondiente a este Plan Parcial. En su formulación se atiende a que la previsión de creación y utilización del suelo urbanizado para la edificación esté acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

Respecto a la prioridad en el desarrollo del Plan Parcial, para que las futuras edificaciones vayan acompañadas de la creación de las correspondientes dotaciones (Art. 62 del R.P.), se propone su ejecución mediante UNA ETAPA a desarrollar en un cuatrienio.

## **2.9. - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

En el Documento N° 5, "ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO" se estima el coste de las obras de urbanización, estudios técnicos, proyectos, tasas e impuestos, necesarios para el desarrollo completo del Plan Parcial.

Esta estimación asciende a la cantidad de **1.889.291,42**. En esta cantidad están incluidos todos los costes e impuestos.

## **2.10. - DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PLAN PARCIAL**

### **DOCUMENTO N°1: MEMORIA Y ANEXOS**

- 1.1 MEMORIA INFORMATIVA
- 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

#### **ANEXOS:**

- Anexo N° 1 Síntesis del Anexo del Reglamento y Planeamiento
- Anexo N° 2 Síntesis de la Memoria. Cuadros de características

### **DOCUMENTO N°2: PLANOS**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- 1.1 Situación y Relación con el núcleo urbano.
- 1.2 Clasificación según NN.SS.
- 1.3 Estructura de la Propiedad y Topografía.
- 1.4 Usos del suelo e Infraestructuras existentes.

#### **PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- 2.1 Ordenación general. Zonificación y Alineaciones.
- 2.2 Red Viaria, Trazado y Secciones Tipo.
- 2.3 Esquema de la Red de Abastecimiento y de Protección Contra incendios.
- 2.4 Esquema de la Red de Saneamiento.
- 2.5 Esquema de la Red de Alumbrado.
- 2.6 Esquema de la Red Eléctrica, Media Tensión.
- 2.7 Esquema de la Red Eléctrica, Baja Tensión.
- 2.8 Esquema de la Red de Telecomunicaciones.
- 2.9 Circulación y Accesos.
- 2.10 Alineaciones y Rasantes
- 2.11 Parcelario Indicativo

**DOCUMENTO N° 3: ORDENANZAS REGULADORAS**

Capítulo 1º	Generalidades
Capítulo 2º	Régimen urbanístico del suelo
Capítulo 3º	Normas de edificación
Capítulo 4º	Normas de urbanización

**DOCUMENTO N° 4: PLAN DE ETAPAS**

**DOCUMENTO N° 5: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

**2.11. – CONCLUSIÓN**

Con lo anteriormente expuesto y el resto de Documentos donde se refleja la ordenación detallada, se considera que el presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. de Palma del Río, pudiéndose elevar ante la Administración competente para su aprobación, si se considera procedente.

Córdoba, Diciembre de 2.005

Fdo. : Manuel Aparicio Sánchez  
ARQUITECTO



**SÍNTESIS DEL ART. 17 DE LA LOUA.**

Las determinaciones en cuanto a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales destinados a **uso característico residencial** que se fijan en el Artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía son las siguientes:

**Reserva para dotaciones:**

- Entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable con uso residencial

**Parques y jardines:**

- Entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable con uso residencial.
- Como mínimo se reservará el 10 % de la superficie total del sector

**Equipamientos:**

- El resto de la reserva para dotaciones

**Plazas de aparcamiento:**

- Entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

## SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

### 1. - PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

<b>Situación:</b>	Palma del Río (Córdoba).	
<b>Documento:</b>	Plan Parcial del Sector Residencial <b>SUS/AB-2</b> (Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío sur).	
<b>Instrumento a desarrollar:</b>	Plan Parcial	
<b>Superficie ordenada:</b>	87.652 m <sup>2</sup>	
<b>Uso principal:</b>	Residencial.	
<b>Unidades de Ejecución:</b>	Una sola unidad	
<b>Iniciativa:</b>	Privada	
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación	
<b>Etapas de desarrollo:</b>	1 Etapa	
<b>Parámetros Urbanísticos:</b>	- Tipología:	vivienda unifamiliar aislada
	- Parcela mínima:	1.000 m <sup>2</sup>
	- Ocupación máxima:	20 % superficie parcela
	- Fachada mínima:	20 m.
	- Edificabilidad:	0,1494 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s.
	- Nº máximo plantas:	2
	- Separación a linderos:	frontal y trasero 5 m laterales 3 m
	- Aparcamientos:	1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> de edificación, como mínimo el 50% de ellas anexas al viario y al aire libre; el resto dentro de las parcelas.

El resto de parámetros vendrán establecidos por la "Subsección Décima: Condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar aislada", artículos 12.122 a 12.134 , ambos inclusive, del PGOU de Palma del Río.

### 2. - RESUMEN DE SUPERFICIES

USO	SUPERFICIE	%
Espacios libres	10.000,00	11,41
Equipamientos	1.210,66	1,38
Servic. Urbanos e Infraestructur.	542,67	0,62
Viales	16.066,63	18,33
Reserva viales	1.190,57	1,36
Residencial	58.639,47	66,90
<b>TOTAL</b>	<b>87.652,00</b>	<b>100</b>

<b>CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/AB-2</b> (Palma del Río)				
PROMOTOR: AGRÍCOLAS EL LINO SL	R.P.G.U.	L.O.U.A.	PGOU PALMA	PLAN PARCIAL
<b>M² SUELO DEL SECTOR</b>			87.652	82.650
<b>RESERVAS PARA DOTACIONES</b>				
M² Espacios Libres	8.765,20	8.765,20	9.000,00	10.000,00
M² Equipamientos	624,00	788,85	1.000,00	1.210,66
M² Total de Reservas para Dotaciones	9.389,20	9.554,05	10.000,00	11.210,66
M² Viales	-----	-----	-----	16.068,63
M² Reserva viales	-----	-----	-----	1.190,57
M² Servicios Urbanos e Infraestructuras	-----	-----	-----	542,67
<b>M² TOTALES DE CESIONES</b>				<b>29.012,53</b>
<b>SUELO RESIDENCIAL</b>			-----	58.639,47
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m²t</b>			8.765,00	8.765,00
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOGENEIZADO (u.a.)</b>			14.024	14.024
<b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (u.a.)</b>			12.622	12.621,6
<b>CESION DEL 10% APROV. OBJETIVO</b>			1.402,40	1.402,40
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>			52	52

Córdoba, DICIEMBRE de 2.005

Fdo. : D. Manuel Aparicio Sánchez  
ARQUITECTO

**ESCRITOS DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS Y ADMINISTRACIONES.**

- SEVILLANA-ENDESA: suministro de energía eléctrica.
- SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYTO DE PALMA DEL RIO: redes de abastecimiento y saneamiento.
- TELEFÓNICA: red de telecomunicaciones
- DELEGACIÓN PROVINCIAL DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES DE LAS JUNTA DE ANDALUCIA: Servicio de carreteras: acceso a la Ctra. CV-146

# **DOCUMENTO N°2 ORDENANZAS REGULADORAS**

CAPÍTULO 1º	GENERALIDADES.
CAPÍTULO 2º	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
CAPÍTULO 3º	NORMAS DE EDIFICACIÓN.
CAPÍTULO 4º	NORMAS DE URBANIZACIÓN.

## **CAPITULO 1º.- GENERALIDADES**

### **Artículo 1.1. - ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes Ordenanzas determinan las condiciones necesarias para la urbanización, edificación y uso del suelo dentro del ámbito comprendido en el **Plan Parcial del Sector Residencial SUS/AB-2** (Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío sur), incluido como tal en el PGOU de Palma del río (Córdoba).

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, serán de aplicación todas las disposiciones generales del PGOU que les sean de aplicación.

Igualmente le serán de aplicación toda la legislación de rango superior.

### **Artículo 1.2. - LIMITES**

Los terrenos, objeto del Plan Parcial, se sitúan colindantes por su límite Norte con la Urbanización de "El Baldío". Así mismo limitan al Este con la Carretera de Palma del Río a Hornachuelos (CO-140), y al Sur y Oeste con terrenos agrícolas (suelo no urbanizable) del mismo propietario de los terrenos del sector.

La superficie total del ámbito es de 87.652,00 m<sup>2</sup>, con forma trapezoidal.

### **Artículo 1.3. - DOCUMENTOS BÁSICOS PARA SU APLICACIÓN**

Los documentos básicos para la aplicación de la normativa sobre urbanización, edificación y uso del suelo, son los siguientes:

- Memoria y Planos de información.
- Memoria Justificativa de la Ordenación.
- Normas y Ordenanzas de uso, edificación y urbanización.
- Plan de Etapas.
- Estudio económico y financiero.
- Planos de Ordenación.

### **Artículo 1.4. - INTERPRETACIÓN y DISCREPANCIAS**

Las determinaciones que son de aplicación al Sector se detallan en este Plan Parcial del cual forman parte las presentes Ordenanzas.

La interpretación de las disposiciones que incluye se efectuará en función del contenido de la totalidad de documentos que integran el Plan Parcial y de conformidad con el espíritu y finalidad del PGOU de Palma del Río.

Si existiera discrepancia entre sus documentos gráficos, prevalecerá el de mayor escala; si éstas fueran las mismas, predominará el más específico respecto del tema cuestionado.

Si la diferencia fuese entre la documentación gráfica y la escrita, tendrá prioridad ésta última.

Si las divergencias fueran entre este Plan Parcial y otros documentos urbanísticos, el orden de prioridad será:

1. Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río.
3. Plan Parcial del Sector Residencial SUS/AB-2

#### **Art. 1.5. - VIGENCIA Y REVISIÓN**

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, a partir de su aprobación definitiva en tanto no sea expresamente modificado o revisado, mediante intervención administrativa, y aprobación definitiva por el órgano competente.

La modificación del presente Plan Parcial deberá ser tramitada de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

#### **Art. 1.6. - OBLIGATORIEDAD**

Toda la actividad urbanística que se desarrolle dentro de su ámbito, ya sea de iniciativa pública o privada, habrá de ajustarse al presente Plan Parcial.

## **CAPITULO 2º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 2.1. - CALIFICACIÓN DEL SUELO**

De acuerdo con el PGOU el suelo comprendido en el ámbito del sector queda calificado como residencial unifamiliar, en su categoría de vivienda unifamiliar aislada.

Forman parte del mismo, y su localización queda definida en el plano de ordenación correspondiente a Zonificación, los siguientes sistemas y zonas:

- Zona Residencial Aislada
- Viarios y aparcamientos
- Espacios Libres
- Equipamientos

### **Artículo 2.2. - CLASES DE USOS**

En nuestro caso el uso determinado es residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, y por tanto en función del mismo se ha fijado el nivel de sus dotaciones.

No obstante en cada parcela viene determinada la clase de cada uso asignada.

### **Artículo 2.3. - DEFINICION DE USOS**

Los usos de la edificación se regulan en función de las actividades que en ella se desarrollan, se ubicará en las zonas que a tal efecto se señalen en el plano de zonificación. Se definen los siguientes:

- **Uso Residencial:** Es el uso predominante contemplado en el presente Plan Parcial. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.132 y siguientes de la Sección 2ª del “**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**” del PGOU.
- **Equipamientos y servicios públicos:** Se incluyen en éste los espacios y edificios destinados a uso social, asistencial, administrativo, sanitario, etc., según establece el Art.- 17 de la LOUA. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.188 y siguientes de la Sección 5ª del “**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**” del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.
- **Sistema de Espacios Libres:** está constituido por las reservas de suelo señaladas en el Plano de zonificación y destinadas a Jardines y Parques. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.196 y siguientes de la Sección 6ª del “**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**” del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.
- **Sistema Viario:** Está constituido por el conjunto de calzadas de circulación rodada, acerados y vías peatonales, y las zonas de estacionamiento de vehículos, que se señalen en los planos correspondientes. Todo el sistema viario es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.200 y siguientes de la Sección 7ª del “**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**” del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.

## **Artículo 2.5. - INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN**

El presente Plan Parcial se desarrollará según las determinaciones de la LOUA y de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, del PGOU y el propio Plan Parcial.

Las presentes Ordenanzas definen completamente el proceso urbanizador y edificatorio, por lo que no son necesarias otras figuras de planeamiento complementario.

## **Artículo 2.6. - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

El presente Plan Parcial se gestionará mediante una sola Unidad de Ejecución actuándose por el sistema de COMPENSACIÓN, según lo dispuesto en los Art. 129 a 138 de la LOUA y los correspondientes del RGU.

## **Artículo 2.7. - PARCELACIONES**

Las parcelaciones se definirán en el Proyecto de Reparcelación, no alteraran las determinaciones del presente Plan Parcial en cuanto a viales, sistemas de equipamientos, etc.

**En el suelo lucrativo de uso residencial:** Se permite, a partir de las manzanas definidas por el viario, la directa segregación de parcelas con carácter unitario siempre que se cumplan, en cada una de las resultantes, las condiciones mínimas exigidas en cuanto a superficie y frente de fachada, para la zona de vivienda unifamiliar.

Así mismo se permiten agregaciones y agrupaciones de parcelas, previa autorización municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las Ordenanzas en su configuración definitiva.

**En el sistema de espacios libres:** No se autorizan segregaciones en las parcelas destinadas a estos usos.

## **Artículo 2.8. - CESIONES DEL SUELO**

Las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas a realizar al Municipio se registrarán según lo establecido en la LOUA, y en ellas se incluyen los viales, aparcamientos, espacios libres y equipamientos.

Así mismo los propietarios de terrenos incluidos dentro del Sector están obligados a ceder al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento Lucrativo total resultante. No obstante el Ayuntamiento podrá admitir si lo considera oportuno que se sustituya dicha cesión por una compensación en metálico por el valor equivalente a dicho aprovechamiento.

La localización de la cesión del suelo donde se pueda materializar el Aprovechamiento Lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, se fijará en el Proyecto de Reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector.

## **Artículo 2.9. - ESTUDIOS DE DETALLE**

No se considera necesario, como objetivo de partida, la realización de ningún estudio de detalle.

No obstante, y en consonancia con la legislación vigente, se mantiene el recurso, tanto para la Administración como para los administrados, de proponer en caso de conveniencia su formulación



cuando abarquen manzanas completas y con las finalidades exclusivas establecidas en el art. 6.1 b) y c) del Reglamento de Planeamiento, y en las condiciones indicadas en los apartados 3, 4, 5 y 6 del mismo artículo. Su contenido se referirá a lo expuesto en el art. 66 del citado Reglamento.

#### **Artículo 2.10. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

El proyecto de urbanización será único para todo el ámbito que abarque el Sector, se ajustará a lo establecido en la Sección Sexta del TÍTULO IV de la LOUA, así como al Capítulo VII del Título Primero del R.P.U. y contendrá todas las determinaciones técnicas necesarias para la realización de las obras. Su aprobación llevará implícita la licencia para la ejecución de las mismas.

Se atenderá a lo especificado en el Capítulo 4º. Normas Básicas de Urbanización, del TÍTULO X de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Los Proyectos de obras de urbanización de carácter complementario o puntual se tramitarán con iguales condiciones que los proyectos de edificación.

#### **Artículo 2.11. - EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el Sector y concretadas en el Proyecto de Urbanización, corresponde a la Junta de Compensación, pero al tratarse de un único propietario este asumirá la condición de urbanizador (ART.- 129 LOUA).

Los plazos de ejecución para llevar a efecto la actividad urbanizadora, serán determinados por el Plan de Etapas, que en principio contendrá UNA ETAPA.

Una vez concluidas las obras de urbanización se procederá, por parte del Ayuntamiento de Palma del Río, a la recepción de las mismas, siempre y cuando se hayan ejecutado totalmente conforme al proyecto de urbanización aprobado, y conforme a lo establecido en el ART.- 154 de la LOUA.

#### **Artículo 2.12. - CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La conservación de las obras de urbanización compete al municipio o a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de Conservación. Esta competencia será designada por el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el ART.- 153 de la LOUA.

## **CAPITULO 3º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **Artículo 3.1. - DELIMITACION:**

Los usos que se permiten en el ámbito territorial del presente Plan Parcial vendrán determinados según las zonas señaladas en el plano 2.1 "Ordenación General, Zonificación y Alineaciones", siendo el uso dominante el designado como "Residencial unifamiliar aislada"

### **Artículo 3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.**

Las condiciones particulares para esta zona están recogidas en la **Subsección Décima** del Capítulo II, TITULO XII, de las **Normas Urbanísticas de Carácter Estructural** del PGOU de Palma del Río. En general son las siguientes:

**Uso:** - Determinado residencial en su categoría de vivienda unifamiliar

**Parcela:** - Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>  
- Frente de parcela mínimo: 20 m.  
- Diámetro de circunferencia inscribible: 18 m.

**Ocupación máxima:** el 20% de la superficie de parcela

**Edificabilidad máxima:** 0.1494 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s. (sobre superficie de parcela)

**Número de plantas:** 2 como máximo

**Alturas:** - De edificación: 10 m. máximo

**Retranqueos:** - A linderos frontal y trasero: 5,00 m como mínimo.  
- A los linderos laterales: 3,00 m como mínimo

Para el resto de ordenanzas y normas se atenderá a lo dispuesto en el TITULO X NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

### **Artículo 3.3. - CONDICIONES PARTICULARES PARA USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PUBLICOS.**

Las condiciones particulares para este uso están recogidas en la **Sección 5ª** del TITULO X, de las **Normas Urbanísticas de Carácter Estructural** del PGOU de Palma del Río.

### **Artículo 3.4. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:**

Las condiciones particulares para este uso están recogidas en la **Sección 6ª** del TITULO X, de las **Normas Urbanísticas de Carácter Estructural** del PGOU de Palma del Río.

### **Artículo 3.5. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA VIARIO:**

Las condiciones particulares para este uso están recogidas en la **Sección 7ª** del TITULO X, de las **Normas Urbanísticas de Carácter Estructural** del PGOU de Palma del Río.

## **CAPITULO 4º. - NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 4.1. - CONDICIONES GENERALES**

Tienen por objeto regular las condiciones a las que habrá de atenerse el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de las normas sectoriales que le sean de aplicación en cada caso y las que establezca con carácter general o específico el Ayuntamiento de Palma del Río.

El Proyecto de Urbanización comprenderá el diseño de las obras de viabilidad y servicios necesarios para llevar a la realidad las determinaciones del presente Plan Parcial. Su contenido no implicará decisiones sobre ordenación del territorio, régimen del suelo o de la edificación, ni alterará las determinaciones incluidas en el presente Plan Parcial.

Todas las obras anteriormente citadas se proyectarán conjuntamente en un único Proyecto de Urbanización. No obstante, si el carácter especializado de algunas instalaciones o servicios así lo aconsejase (como las de electricidad, accesos, impacto ambiental, etc.) podrán redactarse proyectos independientes referidos a las mismas, cuya ejecución se simultaneará con el conjunto de las obras de urbanización.

### **Artículo 4.2. - PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

El proyecto de Urbanización deberá recoger las determinaciones del presente Plan Parcial adecuadas al Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, de la Junta de Andalucía sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Su contenido se ajustará a lo indicado en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y desarrollarán materialmente las determinaciones del presente Plan Parcial. Se respetarán los criterios expuestos en la Memoria de este Plan Parcial así como en sus planos, pero teniendo en cuenta que en estos últimos su valor es de carácter esquemático.

### **Artículo 4.3. - NORMAS DE URBANIZACIÓN**

No se podrán modificar, sin previa justificación, las determinaciones del presente Plan Parcial.

Con el fin de garantizar el suministro a los servicios urbanísticos del Sector, se dispondrán de las redes y elementos accesorios que, incluso si fuese necesario, saldrán fuera de sus límites, contemplándose en el Proyecto de Urbanización los correspondientes costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y demás elementos, todos ellos supongan.

Será obligatorio el cumplimiento de lo establecido en el **CAPITULO IV. NORMAS BASICAS DE URBANIZACIÓN** del PGOU de Palma del Río. Los diferentes servicios a implantar en la urbanización se realizarán de acuerdo con las siguientes características, dotaciones o estándares.

### **Artículo 4.4. - RED VIARIA**

Comprenderá el conjunto de calzadas, vías peatonales, aparcamientos y acerados establecidos en los planos de ordenación. Así mismo también recogerá la ordenación de los accesos desde las vías exteriores existentes.

**4.4.1. Trazado:** Será el indicado en el plano de ordenación 2.2 “Red Viaria, Trazado y Secciones Tipo”, que no podrá ser modificado excepto en la reordenación de los accesos desde las vías exteriores existentes al Sector donde se cumplirá con lo exigido por el organismo titular de dichas vías.

**4.4.2. Dimensionamiento:** Las secciones mínimas para las calzadas han sido establecidas según de acuerdo con las Condiciones de Diseño de Viario establecidas en el ART.- 10.223 del PGOU. De esta forma se han proyectado dos tipos de calzadas de 18 y 12 m de ancho dependiendo de la importancia de las mismas. Estas están formadas por:

- Calle de 18 m. de anchura constituida por una calzada de doble sentido de 13,00 m. de ancho, y Acerados a ambos lados de 2,50 m. de ancho cada uno.

- Calle de 12 m. de anchura constituida por calzada de doble sentido de 7,00 m. y dos Acerados de 2,50 m. de ancho cada uno.

**4.4.3. Materiales Aconsejables:** Los materiales aconsejables en la pavimentación de la red viaria, son los siguientes:

a) Calzadas de tráfico rodado: pavimento asfáltico, teniendo en cuenta siempre que se trata de vías para la circulación de vehículos de peso medio.

b) Aceras y calles peatonales: las aceras se ejecutarán con hormigón fratasado con terminación en color, al igual que las aceras de la urbanización colindante, con bordillo de hormigón prefabricado bicapa.

c) Aparcamientos: pavimento asfáltico.

d) Los accesos a parcelas y pasos de peatones se rebajarán de forma que se eliminen las barreras arquitectónicas, cuidando la no interrupción de los itinerarios peatonales.

Las zonas del Acerado coincidentes con los accesos a la parcela deberá reforzarse mediante solera de hormigón de al menos 20 cm. de espesor con tratamiento superior similar al del resto de la acera. Este coste corresponderá al promotor de la obra de edificación y se incluirá en el proyecto de dicha edificación.

e) La reserva para viario y el camino peatonal que discurre paralelo a la CO-140 se tratarán con un pavimento de albero o gravilla.

**4.4.4. Normativas:** Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes, así como lo establecido en el CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

#### **Artículo 4.5. - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS**

**4.5.1 Suministro:** El suministro de agua potable se efectuará desde la red existente en la calle de la urbanización El Baldío, en el límite norte del sector. Solo se garantizará el suministro de agua para el consumo humano en las viviendas, no para el riego o piscinas. Como contrapartida se llevarán a cabo obras de mejora y modernización de las instalaciones que serán especificados, previo al Proyecto de Urbanización, por los Servicios Técnicos Municipales.

#### **4.5.2. Criterios de dimensionado:**

El dimensionado de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

a) La dotación será:

- Viviendas: entre 1,5 y 2,00 l/sg
- Equipamientos: según uso.
- Espacios libres: 0,25 l/sg x Ha.
- Hidrantes: 500 l/min..

b) El diámetro mínimo de la conducción de abastecimiento de agua será de 80 mm, siendo el material fundición dúctil.

#### 4.5.3. Criterios de Diseño:

a) Deberá disponerse un depósito regulador con un equipo de sobrepresión, con variador de presión. El depósito se dimensionará de acuerdo a la población a la que debe abastecer, que en este caso será de 52 viviendas unifamiliares, con una media de 3,5 habitantes por vivienda y una dotación de 300 litros por habitante y día.

b) La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a setenta metros c.d.a. (columna de agua). Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera superior a setenta metros c.d.a., se instalará una válvula reductora de presión.

c) La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización, preferentemente mallada con tubería de fundición dúctil con válvulas de compuerta de cierre elástico.

d) La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso incorporará válvula de retención para evitar succiones.

e) La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menores puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada que sirvan a conjuntos de arquetas de acometidas de la acera opuesta.

f) Las conducciones de abastecimiento de agua quedarán separadas de los conductos de otras instalaciones técnicas las distancias mínimas, medidas entre las generatrices más próximas, que se indican en el siguiente cuadro:

	SEPARACIÓN HORIZ.ONT. EN CM.	SEPARACIÓN VERTICAL EN CM.
ALCANTARILLADO	60	50
GAS	50	50
ELECTRICIDAD-ALTA	30	30
ELECTRICIDAD-BAJA	20	20
TELEFONÍA	30	--

g) La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio con salida de ochenta milímetros cada doscientos metros, al menos.

Igualmente, deberá incorporar bocas de riego de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento.

#### 4.5.4. Red contra incendios:

Los materiales a emplear serán de fundición, de marcas reconocidas, y cumplirán las Normas de idoneidad para el consumo humano del agua. La determinación de estos materiales se fijará por el Ayuntamiento en función de las características de los existentes en el municipio.

**4.5.5. Normativas:** Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas Provisionales para la redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones (MOPT), el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas (MOPT), y la NTE-IFA.

Se seguirán las recomendaciones de la vigente Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

#### **Artículo 4.6. - RED DE ALCANTARILLADO**

**4.6.1. Vertido:** Todas las aguas residuales verterán a la red de colectores del sector, que las conducirán al punto de vertido. Este sector tiene que depurar sus aguas residuales al no poseer el Ayuntamiento alcantarillado público en esta zona. Para ello se dimensionará una depuradora con capacidad suficiente para la población prevista, tramitándose la correspondiente autorización de vertidos ante los organismos competentes.

La ubicación de la depuradora queda definida en el plano 2.1.- Obras exteriores, y su localiza en terrenos propiedad del Promotor.

Queda terminantemente prohibido el uso de fosas sépticas.

#### **4.6.2. Criterios de dimensionado.**

a) El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

b) Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, las velocidades de las aguas residuales deberán quedar comprendidas entre 0,50 m/seg. y 2'50 m/seg. En caso de rebasar estos límites, deberán justificarse soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

#### **4.6.3. Criterios de diseño.**

a) La red se organizará preferentemente siguiendo el sistema unitario. Su trazado discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, adoptándose, a ser posible, pendientes iguales a las del terreno. Se realizará con tubería de hormigón armado con campana y junta elástica que garantice su perfecta estanqueidad.

b) Se dispondrán pozos de registros en acometidas, encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y, en todo caso, cada 50 m. Los pozos serán de sección circular cuando los conductos que acometan al mismo sean de diámetros inferiores o iguales a 60 cm. Serán de sección rectangular cuando los diámetros de los conductos sean superiores.

c) Se dispondrán pozos de resaltes cuando la diferencia de cotas de los tubos que acometen al pozo sea igual o superior a 80 cm.

d) Se dispondrán sumideros de recogida de aguas de lluvias y riego a distancias no mayores de 50 m. y sin que la superficie de recogida exceda de 600 m<sup>2</sup>.

Los proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y de las secciones proyectadas.

**4.6.4. Normativas:** Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas Provisionales para la redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones (MOPT), el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento (MOPT), la NTE-IFA y las recomendaciones de la ASTHAP.

## **Artículo 4.7. - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

**4.7.1. Suministro:** como se ha indicado anteriormente la compañía SEVILLANA-ENDESA tiene previsto firmar en con el Ayuntamiento de Palma del Río el Convenio de Infraestructuras Eléctricas para los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado, estando previsto que este sector colabore económicamente en la parte proporcional de la solución en el prevista para las instalaciones eléctricas de tensiones superior a 36 KV.

De la contestación de la compañía a la petición de suministro y punto de conexión para el nuevo sector se desprende que este se haría desde la subestación de Palma del Río, independientemente de la colaboración en el convenio de Infraestructuras Eléctricas. Por tanto el suministro se realizaría desde la línea de media tensión que discurre por el límite oeste del sector, previa comprobación de su capacidad y autorización por parte de la compañía suministradora.

**4.7.2. Trazado:** La red de distribución será subterránea bajo el acerado, mediante conducciones de tubo rígido de PVC de 160 mm de diámetro, con conductores de aluminio de 1.000 V. y adoptará una disposición similar a la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

Se proyecta un único centro de transformación con capacidad suficiente para toda la urbanización, localizado en la zona central de la zona verde con el objeto de reducir las caídas de tensión y de equilibrar los distintos circuitos.

**4.7.3. Características:** La dotación prevista será de 9.200 w por vivienda unifamiliar, con el correspondiente coeficiente de simultaneidad que establece el REBT. Para el resto de usos, zonas verdes, viario, equipamientos, etc. Se realizará el cálculo y la estimación correspondiente.

El Proyecto de Urbanización determinará la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

**4.7.4. Normativas:** Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en los Reglamentos de Alta y Baja tensión, la NTE-IEB y las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Líneas Eléctricas de Distribución de la compañía suministradora.

## **Artículo 4.8. - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

**4.8.1. Suministro:** Se realizará mediante conexión al centro de transformación que se proyectan en el sector.

**4.8.2. Trazado:** La red de distribución será subterránea independiente de la energía eléctrica. Adoptará una disposición similar a la indicada en el plano de ordenación correspondiente, ubicándose, a ser posible, por el acerado.

**4.8.3. Características:** El sistema contará con reductor de flujo y como mínimo el nivel de iluminación en los viales será de entre 25 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'35. Para las zonas verdes el nivel de iluminación será de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'2.

En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9 m de altura, con disposición bilateral al tresbolillo y separación de 35,00 m para los viales de 18 m de ancho y de 40 m para los de 12 m de ancho. En cambio en las zonas verdes se colocaran farolas sobre báculo de 4 m. de altura.

Las luminarias serán estancas, de vapor de sodio alta presión, color corregido de 150 W. Todos los elementos deberán ser homologados. La determinación de estos materiales se fijará por el Ayuntamiento en función de las características de los existentes en el municipio. Los Proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

**4.8.4. Normativas:** Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas e Instrucciones para alumbrado Urbano (M.V. 1965), las NTE-IEA y las Normas Técnicas de la compañía suministradora.

#### **Artículo 4.9. - RED DE TELEFONÍA**

**4.9.1. Suministro:** se realizará mediante conexión a la arqueta tipo D existente en el vértice noroeste del sector.

**4.9.2. Trazado:** La red de canalizaciones será subterránea e independiente de la de energía eléctrica, debiéndose prever las canalizaciones y arquetas necesarios para el alojamiento subterráneo de los cables que requiera el servicio y por las que las compañías habrán de tender la red de cables de acuerdo con la futura demanda. Adoptará una disposición similar a la indicada en el plano de ordenación correspondiente, ubicándose, a ser posible, por el acerado.

**4.9.3. Características:** Se hará siguiendo la normativa técnica de las compañías y bajo su inspección.

Los Proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

**4.9.4. Normativa:** Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Recomendaciones de las Compañías Telefónicas.

#### **Artículo 4.10. - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

El proyecto de urbanización en cuanto al conjunto de zonas verdes (jardines y parques), contendrá el estudio específico de jardinería, mobiliario urbano y demás instalaciones correspondientes.

Sin perjuicio de lo determinado en las presentes ordenanzas, las zonas verdes se proyectarán de forma que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, con plantación de especies arbóreas de sombra y zonas de descanso. Son terrenos no edificables, en los que quedan prohibidas las construcciones, salvo aquellas complementarias y de apoyo al propio uso y que en todo caso serán fácilmente desmontables.

Córdoba, Diciembre de 2.005

Fdo: Manuel Aparicio Sánchez  
ARQUITECTO



# **DOCUMENTO N°4 PLAN DE ETAPAS**

## **1. - CRITERIOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

La ejecución del presente Plan Parcial contempla una sola Unidad de Ejecución.

Este sector se desarrollará en UNA ETAPA, siguiendo el plan que se detalla más adelante.

El sistema de actuación a aplicar es el de COMPENSACIÓN.

## **2. - ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS**

**Derecho a urbanizar:** Se adquiere con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

**Derecho al aprovechamiento urbanístico:** Se adquiere con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan de Etapas, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

**Derecho a edificar:** Se adquiere con el otorgamiento de la licencia municipal, siempre que el proyecto se ajuste al Plan Parcial y al PGOU de Palma del río.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición de este derecho y el anterior, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

## **3. - ETAPAS**

En este Plan Parcial y con objeto de acompasar la ejecución de las obras de urbanización a las prioridades y demanda del mercado requiere solamente UNA ETAPA.

El plazo que se establece para dicha etapa será de 4 años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

## **4. - PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES**

Se fijan los siguientes plazos para el cumplimiento de los deberes a que están obligados los propietarios para la progresiva adquisición de sus derechos urbanísticos:

**Reparcelación de los terrenos comprendidos en el Sector:** Se establece un plazo de seis (6) meses para presentar la Reparcelación desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

A su aprobación definitiva se transmitirán al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio de suelo o su afectación a los usos previstos en el Plan parcial.

**Proyecto de Urbanización:** Se establece un plazo de seis (6) meses para presentar el Proyecto de Urbanización desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

Las obras de urbanización se podrán ejecutar por fases en función de la demanda de suelo. El contenido de dichas fases y sus plazos de ejecución se determinarán en el Proyecto de Urbanización.

**Plazo para la urbanización**

Cuatro (4) años, a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

El plazo máximo para el comienzo de las obras de urbanización será de doce (12) meses, contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

**Plazo de solicitud de licencias de edificación**

Cuatro (4) años, a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Las obras de edificación se acomodarán a la urbanización y dotaciones que se vayan obteniendo de las fases que, en función de la demanda de suelo, se determinen en su caso en el Proyecto de Urbanización.

Córdoba, Diciembre de 2.005

Fdo. : D. Manuel Aparicio Sánchez  
ARQUITECTO

# **DOCUMENTO Nº5 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

## **5.1. - ESTUDIOS PREVIOS**

A efectos de establecer una valoración de las obras de urbanización del Plan Parcial, se realiza un predimensionado de las principales unidades de obra que las integran, aplicándose unos precios medios entre los existentes en el mercado.

El importe estimado de los diversos capítulos lo integran los costes de las obras de urbanización (vialidad, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, telefonía y jardinería y arbolado en zonas verdes, jardines y vías públicas) y se detallan a continuación:

### COSTES DE URBANIZACIÓN

---

URBANIZACIÓN:	87.652,00 m <sup>2</sup> x 15,109 €/m <sup>2</sup> =	1.324.400,00 €
CONVENIO SEVILANA-ENDESA		39.827,50 €
PLAN ESPECIAL INFRAESTRUCTURAS		104.472,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....</b>		<b>1.468.699,50 €</b>

## **5.2. - RESUMEN POR CAPÍTULOS**

### **CAPITULO I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS**

- 1.01 Excavación en desmante
- 1.02 Terraplenado
- 1.03 Compactaciones
- 1.04 Excavaciones en zanjas
- 1.04 Excavaciones en pozos
- 1.06 Transporte de tierra a vertedero

TOTAL CAPITULO I..... 207.591,50 €

### **CAPITULO II.- SANEAMIENTO**

- 2.01 Excavación en zanjas
- 2.02 Transporte de tierras a vertedero
- 2.03 Tubería de PVC corrugado doble pared (varios Ø)
- 2.04 Relleno de arena cama saneamiento
- 2.05 Arquetas de paso
- 2.06 Imbornales y Sumideros
- 2.07 Pozos de registro

TOTAL CAPITULO II..... 103.443,90 €

### **CAPITULO III.- ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- 3.01 Excavación en zanjas y relleno
- 3.02 Transporte a vertedero
- 3.03 Tubería de fundición (varios Ø)
- 3.04 Tubería de polietileno (varios Ø)
- 3.06 Acometidas de agua
- 3.07 Llaves de desagües, válvulas y purgas
- 3.08 Piezas especiales
- 3.09 Hidratantes y bocas de riego

TOTAL CAPITULO III..... 84.444,00 €

### **CAPITULO IV.- LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN**

- 4.01 Línea con conductores
- 4.02 Protección baja
- 4.03 Canalización en da línea A.T. Ø 200 PVC
- 4.04 Arquetas alta tensión
- 4.05 Centros de transformación

TOTAL CAPITULO IV..... 251.220,90€

### **CAPITULO V.- RED DE BAJA TENSIÓN**

- 5.01 Excavación en zanjas
- 5.02 Arquetas de baja tensión
- 5.03 Armarios de distribución
- 5.04 Canalizaciones en zanjas de B.T. Ø 140 PVC

TOTAL CAPITULO V..... 95.703,20 €

### **CAPITULO VI.- RED DE TELEFONÍA**

- 6.01 Canalizaciones tubería ligera de PVC (varios Ø)
- 6.02 Pedestales para armarios
- 6.03 Arquetas tipo D
- 6.04 Arquetas tipo H
- 6.05 Arquetas tipo M
- 6.06 Acometidas

TOTAL CAPITULO VI..... 40.110,90 €

### **CAPITULO VII.- PAVIMENTACIONES**

- 7.01 Bordillos de hormigón
- 7.02 Soleras de H-125
- 7.03 Subbase zahorra natural
- 7.04 Subbase zahorra artificial
- 7.05 Mezclas asfálticas
- 7.06 Aparcamientos

TOTAL CAPITULO VII..... 316.665,00 €

**CAPITULO VIII.- ALUMBRADO PÚBLICO**

- 8.01 Canalizaciones PVC Ø 110 y 80
- 8.02 Arquetas registro alumbrado
- 8.03 Farolas y luminarias
- 8.04 Circuitos con conductores de cobre
- 8.05 Picas de puesta a tierra
- 8.06 Cuadros de alumbrado

TOTAL CAPITULO VIII..... 105.555,00 €

**CAPITULO IX.- ORDENACIÓN DE TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN**

- 9.01 Señalización vertical
- 9.02 Señalización horizontal

TOTAL CAPITULO XI..... 28.148,00 €

**CAPITULO X.- AJARDINAMIENTO**

- 10.01 Mobiliario urbano
- 10.02 Arboleda
- 10.03 Arriates
- 10.04 Pavimentaciones

TOTAL CAPITULO X..... 91.517,60 €

## RESUMEN CAPÍTULOS

---

<b>CAPITULO I.-</b>	MOVIMIENTO DE TIERRAS	207.591,50 €
<b>CAPITULO II.-</b>	SANEAMIENTO	103.443,90 €
<b>CAPITULO III.-</b>	ABASTECIMIENTO DE AGUA	84.444,00 €
<b>CAPITULO IV.-</b>	LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	251.220,90 €
<b>CAPITULO V.-</b>	RED DE BAJA TENSIÓN	95.703,20 €
<b>CAPITULO VI.-</b>	RED DE TELEFONÍA	40.110,90 €
<b>CAPITULO VII.-</b>	PAVIMENTACIÓN	316.665,00 €
<b>CAPITULO VIII.-</b>	ALUMBRADO PUBLICO	105.555,00 €
<b>CAPITULO IX.-</b>	ORDENACIÓN DE TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN	28.148,00 €
<b>CAPITULO X.-</b>	AJARDINAMIENTO	91.517,60 €
	CONVENIO SEVILANA-ENDESA	39.827,50 €
	PLAN ESPECIAL INFRAESTRUCTURAS	104.472,00 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL .....</b>		<b>1.468.699,50 €</b>
	TASAS, LICENCIAS, HONORARIOS TÉCNICOS, ESTUDIOS GEOTÉCNICOS, ETC.....	160.000,00 €
<b>TOTAL GASTOS .....</b>		<b>1.628.699,50 €</b>
	16% I.V.A. ....	260.591,92 €
<b>TOTAL COSTES</b>		<b>1.889.291,42 €</b>

Córdoba, Diciembre de 2.005

Fdo. : Manuel Aparicio Sánchez  
ARQUITECTO