

5.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

5.1.- Adecuación a las determinaciones del Plan de Sectorización.

El Plan Parcial se adecua básicamente a las determinaciones del Plan de Sectorización tal y como se justifica en los apartados siguientes, desarrollando sus determinaciones con el objeto de resolver el problema de la legalización del grupo de parcelaciones El Alamillo desde el punto de vista de la legalidad urbanística.

5.2.- Delimitación del área de planeamiento

El área de planeamiento coincide con la prevista en el Plan de Sectorización. Tiene una superficie de 652.986 m² y sus límites son los siguientes.

- Al norte con el canal de riego que se desarrolla de este a oeste, y con Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Río Guadalquivir SNUEP-VG. El canal queda fuera del ámbito del sector.
- Al sur con la carretera C-431 Córdoba – Palma de Río, siendo el límite la línea de expropiación de la carretera.
- Al Este y a todo lo largo, con el camino de acceso del PERI "Cuevas de Altázar" (Camino de la Bastida), que sirve de límite a los suelos de dicho PERI y a los terrenos de la asociación de Vecinos Llanos de Altázar. El límite es el eje del camino.
- al Oeste con Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Río Guadalquivir SNUEP-VG, siendo el límite en la parte norte con el camino de acceso de la comunidad de propietarios "El Alamillo", (Av. de la Malvasía), y a las fincas rústicas situada al norte. El camino se incluye en su totalidad dentro del sector.

5.3.- Asignación de usos pormenorizados. Suelos lucrativos. Usos e intensidades.

Dentro de los usos propuestos para los suelos lucrativos se distinguen las siguientes zonificaciones.

- UAS-ALA: Zonificación de Vivienda Unifamiliar Aislada "Alamillo".
- UAD-ALA: Zonificación de Vivienda Unifamiliar Adosada "Alamillo".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
GERENCIA



- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

- COM-ALA: Equipamiento privado recogiendo el conjunto de edificaciones del salón de celebraciones El Alamillo.

Como puede observarse, se han planteado dos bloques de tipologías diferentes, una para los terrenos parcelados, basada en la vivienda unifamiliar aislada, y otra para los no parcelados basada en la adosada.

La primera, UAS-ALA, es una ordenanza basada en la UAS del plan general pero adecuada en cuanto a parámetros de ordenación a las especiales características de la parcelación el Alamillo, fundamentalmente en lo referente a parcela mínima y edificabilidad.

Se fija una parcela mínima de 1.200 metros cuadrados, resultante de dividir por dos la parcela inicial de venta que fue de 2500 m². La edificabilidad es la resultante de dividir la edificabilidad total de cada unidad de ejecución entre el suelo neto residencial resultante de la ordenación. Se plantea una edificabilidad diferente en cada unidad de ejecución por la diferencia existente entre el porcentaje de suelo edificable en cada una de ellas, siendo el aprovechamiento el mismo en cada unidad.

Dentro de esta zonificación se puntualizan una serie de excepciones al cumplimiento de los parámetros de ordenación de parcela mínima, edificabilidad, ocupación y separación a linderos para las parcelas existentes y/o construidas antes de la aprobación de este plan, así como para las afectadas por la cesión de terrenos para las zonas verdes del arroyo Alamillo.

Las parcelas existentes antes de la aprobación de este plan parcial se consideran catastrales en todos los sentidos, siendo, por tanto, segregables y edificables con las condiciones de ordenación propias de la zonificación propuesta. Como existentes se entienden aquellas parcelas de las que pueda probarse, con documento público o privado, que se adquirió la propiedad antes de la aprobación de este plan. Asimismo, se consideran parcelas catastrales y segregables las adquiridas por cualquier fórmula en proindiviso, aun cuando esta división no esté materializada físicamente en el terreno. En estos casos, el proyecto de reparcelación intentará que las parcelas resultantes tengan una forma adecuada para que la futura edificación pueda tener la condición de aislada.

En lo que se refiere a edificaciones existentes antes de la aprobación de este plan, podrán legalizarse aún cuando incumplan los parámetros de ocupación y separación a linderos, siempre y cuando se justifique el cumplimiento de toda la normativa de aplicación que afecte a la seguridad.

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BLENIO
GERENCIA DE URBANISMO
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia.
Rovira

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

Por otra parte, para las parcelas que lindan con el arroyo Alamillo se establecen unas condiciones de ordenación especiales con los siguientes criterios. Estas parcelas ceden gran parte de su superficie para conseguir el suelo suficiente que permita realizar la obra de encauzamiento del arroyo Alamillo. Las edificaciones existentes y la situación catastral hacen muy difícil, si no imposible, una agrupación de las parcelas resultantes que alcancen la superficie de la parcela mínima prevista en el plan. Por esta causa, si a las parcelas resultantes se le aplicara la edificabilidad tipo de la zonificación UAS-ALA para la parcela mínima de 1.200 metros cuadrados resultarían edificabilidades máximas por parcela que no podrían un programa de vivienda adecuado al previsto en el planeamiento aprobado.

Con este objetivo, a las parcelas que se relacionan a continuación, y que ceden terreno para el nuevo cauce del arroyo Alamillo, se les define una edificabilidad igual a la que tendría la parcela aportada. Las parcelas a las que se aplica este criterio son las siguientes:

Manzana	Nº parcela	Sup. Inicial	Sup. Resultante	M2 techo	Edificabilidad
R5	134	3.047,00	2.553,00	517,73	0,20279
	133-B	2.118,00	1.780,00	359,88	0,20218
	133-C	800,00	666,00	135,93	0,20410
	132-B	1.250,00	1.163,00	212,40	0,18263
	132-A	1.250,00	990,00	212,40	0,21454
	131-A	1.263,00	1.136,00	214,60	0,18891
	131-B	1.263,00	862,00	214,60	0,24896
R7	124-C	1.010,00	814,00	171,62	0,21083
	124-B	1.010,00	820,00	171,62	0,20929
	124-A	1.010,00	698,00	171,62	0,24587
	123-C	1.000,00	868,00	169,92	0,19576
	123-B	1.000,00	864,00	169,92	0,19666
	123-A	1.344,00	1.137,00	228,37	0,20085
TOTAL UE ALA 3		17.365,00	14.351,00	2.950,59	0,20560
R15	33-B	2.500,00	2.325,20	407,34	0,17518
	34-B	2.650,00	2.543,21	431,78	0,16978
	39-B	2.500,00	2.285,30	407,34	0,17824
	40-B	2.500,00	2.131,89	407,34	0,19107
R14	41-B2	1.577,74	1.135,45	257,07	0,22640
	42-B3	1.069,62	632,37	174,28	0,27559
R17	44-B	3.703,99	3.340,76	603,51	0,18065
TOTAL UE ALA 4		16.501,35	14.394,18	2.688,64	0,18679

Asimismo, el número de parcelas resultantes será igual o mayor que el resultante de dividir la parcela aportada por la mínima permitida. Las parcelas resultantes quedarán exentas de cumplir los parámetros de parcela y fachada mínima. La Junta de Compensación definirá, de

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia,
Rovito

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

acuerdo con un justo reparto de cargas y beneficios, el número de viviendas que se adjudicará a estos propietarios, siempre de acuerdo con los criterios contenidos en este documento. En ningún momento podrá superarse el número máximo de viviendas previsto en el plan ni la edificabilidad total máxima.

Por último, las edificaciones existentes con anterioridad a la formulación del presente plan parcial podrán legalizarse en su totalidad siempre y cuando se cumplan las condiciones siguientes. Solo podrán optar a su legalización las edificaciones que aparezcan en la ortofoto que acompaña a este documento y se señalan en los planos número 5 de información. El exceso de edificabilidad que se adjudique a estos propietarios procederá del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y deberá ser adquirido a la Junta de Compensación, que asignará los excesos de acuerdo con criterios de equidad y proporcionalidad.

En los terrenos no parcelados y en algunas parcelas afectadas por cesiones de suelo para sistemas locales, se plantea una ordenanza especial de vivienda unifamiliar adosada, UAD-ALA, que permite concentrar edificabilidad y obtener suelo para sistemas locales. Estas ordenanzas plantean una tipología de viviendas adosadas o pareadas con jardín delantero de manera que la imagen urbana sea lo más parecida a la vivienda aislada y no se generen rentes continuos de edificación de excesiva longitud.

Por último, para los terrenos ocupados por el salón de celebraciones se prevé unas ordenanzas de edificación de uso comercial COM-ALA que permita legalizar las instalaciones existentes y su futura ampliación.

En las ordenanzas reguladoras se definen las condiciones de ordenación de cada uso.

Los usos pormenorizados para los suelos lucrativos se desglosan a continuación, reflejando en la edificabilidad por manzana. La edificabilidad y número de viviendas por unidades de ejecución.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
GERENCIA
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia.

[Firma manuscrita]

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

N° DE MANZANA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	TECHO EDIFICABLE	NUMERO
		NETO (m2t/m2s)	MAXIMO (m2techo)	MAXIMO VIVIENDA
R1	6.702,46	0,42238	2.830,96	
UE ALA1.1	6.702,46	0,42238	2.830,96	26
R2	5.319,22	0,42238	2.246,71	
R3	6.260,19	0,42238	2.644,15	
COM	17.963,84	0,33369	5.994,34	
UE ALA1.2	29.543,25	0,36845	10.885,20	48
R4	31.556,68	0,16992	5.361,99	
R5	4.065,04	0,16992	690,72	
R5*	9.150,00	0,20410	1.867,55	
R6	12.484,43	0,16992	2.121,31	
R7	7.643,54	0,16992	1.298,76	
R7*	5.201,00	0,20824	1.083,05	
R8	10.068,83	0,16992	1.710,86	
R9	19.804,94	0,16992	3.365,18	
R10a	12.733,90	0,16992	2.163,69	
R10b	864,36	0,25043	216,46	
R11	3.766,17	0,16992	639,93	
R12	12.355,32	0,16992	2.099,37	
R13	18.248,85	0,16992	3.100,77	
UE ALA1.3	147.943,06	0,17385	25.719,63	137
R14	42.492,75	0,16293	6.923,53	
R14*	9.285,60	0,17810	1.653,78	
R15	37.297,24	0,16293	6.077,00	
R15*	1.767,82	0,24400	431,35	
R16	21.775,69	0,16293	3.548,01	
R17	2.554,55	0,16293	416,22	
R17*	3.340,76	0,18065	603,51	
R18	22.963,45	0,16293	3.741,53	
R19	12.183,80	0,16293	1.985,16	
R20	17.460,51	0,16293	2.844,92	
R21	20.209,98	0,16293	3.292,90	
R22	15.043,57	0,16293	2.451,11	
R23	35.026,00	0,16293	5.706,94	
R24	28.707,21	0,16293	4.677,39	
R25	11.333,97	0,16293	1.846,69	
R26	47.164,10	0,16293	7.684,65	
R27	28.400,63	0,16293	4.627,44	
UE ALA1.4	357.007,63	0,16390	58.512,11	311
TOTAL P.P.	541.196,40	0,18098	97.947,90	522

5.4.- Sistema Local de Equipamientos.

Como prevé el Plan de Sectorización, el dimensionado de los terrenos destinados a Sistemas Locales de Equipamientos se ha realizado de acuerdo con el artículo 17.2 de la L.O.U.A., que para los sectores que desarrollen sectores de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de

POR EL CUAL SE DECLARA DEFINITIVAMENTE
GERENCIA DE URBANISMO
11 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,
[Firma]

Exp: 01025

urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatible con el modelo urbanístico territorial que adopte.

En nuestro caso, el Plan General, al clasificar los terrenos como suelo urbanizable no sectorizado los está considerando compatible con el modelo urbanístico territorial, luego es de aplicación la exención prevista en el artículo 2.

Por otra parte, como puede observarse, dentro del ámbito del sector, el terreno parcelado supone un 82,64%, quedando sin parcelar un 11,69%, es decir, 75.834,68 metros cuadrados.

Para localizar y dimensionar los terrenos destinados a Sistemas Locales de Equipamientos (SLE) se han tomado los siguientes criterios.

El terreno parcelado y vendido se considera totalmente transformado y se estima que los terrenos que deberían estar destinados a SEL fueron vendidos por el parcelador, que obtuvo las plusvalías correspondientes. Si consideramos que la cesión de equipamientos es una manera de revertir parte de esas plusvalías al municipio, el agente que las obtuvo no está dentro del proceso, es decir, el sector tiene un defecto de aprovechamiento ya que parte del valor añadido que supone la nueva clasificación del suelo ya se obtuvo en el momento de la parcelación del terreno y se la llevo el parcelador.

Por este motivo todo el terreno parcelado se considera como una unidad de ejecución en la que solamente se sitúan las cesiones de equipamiento obligadas por las servidumbres del arroyo y una parcela propiedad de la comunidad.

Para obtener los terrenos para equipamientos se delimitan una serie de unidades de ejecución independientes en la que se plantea una tipología más densa que absorbe todo el aprovechamiento y libera terreno para las SLE.

Con esta solución, el sistema local de equipamientos del sector queda de la siguiente manera.

5.4.1.- Sistema local de espacios libres

La localización de la terrenos destinados a sistema local de espacios libres se realiza con los criterios previstos en el Plan e Sectorización: en una banda paralela a la carretera de Palma del Río y siguiendo la huella del Arroyo Alamillo.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO



- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

En las manzanas recayentes a la carretera se plantean alternativamente dos manzanas destinadas a zona verde de superficie variable siendo la mayor la central (SEL-2) con una superficie de 14.143,66m², y la menor colindante con la gravera (SEL-1), con 3.240,76 m².

Como puede observarse, las dos tienen una superficie mayor de 1.000 m² y puede inscribirse en ellas un círculo de 30 metros.

Siguiendo el cauce del Arroyo Alamillo se plantea una banda de 19 metros de anchura total. Esta anchura viene dada por las dimensiones de un vaso de hormigón para encauzarlo que, de acuerdo con los cálculos hidráulicos, tendría una base de 4 metros, un altura de 2 metros y una dimensión en cabeza de 8 metros. A esta dimensión se le añaden los 5 metros de policía a cada lado, dándonos la dimensión total propuesta. La superficie total de la zona verde del arroyo es de 11.351,62m².

En el siguiente cuadro se especifican las superficies de cada manzana y las totales.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO		
DENOMINACION PLANO		SUPERFICIE
SEL1		3.390,77
SEL2		14.143,66
SEL3		3.266,81
SEL4		1.720,77
SEL5		2.407,58
SEL6		2.185,97
SEL7		1.770,49
	TOTAL S.E.L.	28.886,05

En resumen, la superficie total de los terrenos destinados a zonas verdes es de 28.886,05 m², lo que supone un coeficiente de 29,49 m² suelo/100 m² techo, y 4,42% del total del sector.

La superficie mínima exigida por el artículo 17 de la L.O.U.A. es la mayor de las dos siguientes: 21 m²suelo/100m²techo, es decir, 20.432,24m², o el 10% de la superficie total, 652.986 m². En este caso la máxima sería de 65.298,60 m². La superficie propuesta es sensiblemente inferior al 10% del sector, pero superior a la de 21 m²s/100m²t.

Se entiende que esta reducción queda justificada por los siguientes motivos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
GERENCIA



- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

Por una parte, el alto grado de ocupación de la edificación hace inviable la obtención del suelo requerido y, si se destinan las parcelas libres a zona verde, resultaría una ordenación incoherente.

Por otra parte, el destino fundamental de estas viviendas a segunda residencia, unido a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, hace que no sea tan necesario disponer de más zona verde.

Por último, la cercanía con el núcleo urbano de Villarrubia y las buenas comunicaciones existentes permite la utilización de los equipamientos existentes en el núcleo y los previstos por el Plan General. Así, en el PP V-1 "Extensión residencial Oeste", localizado a la misma altura que el Alamillo, se prevé la creación de un gran espacio libre denominado "Parque del Oeste" como eje del nuevo barrio y con la intención de poder convertirse en un importante espacio público con usos alternativos lúdicos y en el Ferial que conectaría los dos grandes equipamientos propuestos para Villarrubia: el Cortijo de Villarrubia y el Cortijo de los Frailes.

5.4.2.- Equipamiento Docente y SIPS.

Los terrenos destinados a Equipamiento se sitúan en una posición centrada respecto a la ordenación general de manera que puedan ser utilizados de una manera coherente por todos los residentes en el sector.

Para ello se habilitan una parcela de 2.540,47m².

La parcela es propiedad de la comunidad El Alamillo y se sitúa al norte del sector, con fachada a la futura zona verde del arroyo.

De acuerdo con el artículo 17 de la LOUA, la reserva mínima para equipamientos, debe ser superior a 12m² de suelo por cada 100m² de techo, es decir, 11.675,55m².

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL
	Modulo mínimo	Superficie total o mínima	Superficie total
Docente. Preescolar	2 m2s/vivienda	1.298,00	1.298,00
Docente. E.G.B.	10 m2s/vivienda	6.490,00	0,00
S.I.P.S. Deportivo	6 m2s/vivienda	3.894,00	-2.651,53
S.I.P.S. Comercial	2 m2c/vivienda	1.298,00	1.298,00
S.I.P.S. Social	4 m2c/vivienda	2.596,00	2.596,00
TOTAL		15.576,00	2.540,47

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
GERENCIA DE URBANISMO
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia,

Por otra parte, la cercanía con el núcleo urbano de Villarrubia y las buenas comunicaciones existentes permite la utilización de los equipamientos existentes en el núcleo.

En lo que se refiere al equipamiento escolar, la guardería de Villarrubia se encuentra justo en frente de la parcelación, al otro lado de la carretera, por lo que no sería necesario suelo para otra. En cuanto al equipamiento escolar dependiente de la consejería de educación, el pequeño tamaño de la urbanización, con un número de viviendas máximo aproximado de 490, podría perfectamente utilizar los existentes en Villarrubia.

La previsión de equipamiento sanitario no tiene sentido dado el tamaño del barrio, máxime cuando la política sanitaria de la consejería de salud en cuanto a atención primaria tiende a centralizar los centros de salud, por lo que la solución para Villarrubia siempre partiría por la ampliación del centro existente.

Para las necesidades de equipamiento social y deportivo, el Plan General realiza una serie de propuestas de equipamientos públicos como son la rehabilitación del Cortijo de Villarrubia y del cortijo de Los Frailes dentro del proyecto global de espacio público que cierra la cabecera del parque oeste, el Equipamiento de la Cañada, proponiendo la ubicación de una pista polideportiva y un equipamiento social en los suelos vacantes del desdoblamiento de la carretera de Palma y los equipamientos deportivos como cesiones de las extensiones residenciales PP.V-1 y PP.V-2 que consideramos suficientes para su utilización por los residentes de el Alamillo.

Por último en las ordenanzas de zona de los espacios libres se permite cierta edificabilidad (para uso dotacional público), adecuada a su uso y tamaño que será determinada por la corporación municipal en función de las necesidades del sector.

5.4.3.- Aparcamientos.

El mínimo exigido por la L.O.U.A. es de 0,5 plazas cada 100 m² construidos, lo que supone un total de 486 plazas.

Como puede observarse, se cumple con el número mínimo, llegando a contar con 811 plazas, de las cuales 28 (3,4%) son de minusválidos.

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
GERENCIA
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia,
[Firma]

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

Para aparcamiento privado se obliga en ordenanzas de edificación a una plaza cada 100 m2techo de superficie edificable en el interior de cada parcela.

Por último, se acompaña cuadro justificativo comparativo de la necesidad de equipamientos en el sector.

COMPARATIVO USOS PLAN PARCIAL				
CESIONES	L.O.U.A.	Reg. Planeamiento	P.G.O.U.	PLAN PARCIAL
Sistema de espacios libres	10% 65.298,60 18 a 21 m2s/100m2t 17.630,62 20.569,06	10% 65.298,60		4,42% 29,49 m2s/100m2t 28.886,05 m2
Docente. Preescolar		2 m2s/vivienda 1.044,00		
Docente. E.G.B.		10 m2s/vivienda 5.220,00		4,87 m2/vivienda
S.I.P.S. Deportivo		6 m2s/vivienda 3.132,00		2,59 m2s/100m2t
S.I.P.S. Comercial		2 m2c/vivienda 1.044,00		2.540,47 m2
S.I.P.S. Social		4 m2c/vivienda 2.088,00		
TOTAL	30 a 55 m2s/100m2t 29.384,37 53.871,35			32,08 m2s/100m2t 31.426,52 m2
Aparcamiento público	0,5 a 1 plaza/100m2t 489,74 979,48	0,5 plaza /100m2t 489,74		0,83 plazas/100m2t 813 plazas
Aparcamiento privado	1 plaza /100m2t 979,48			Ordenanzas 1 plaza /100m2t

5.5.- Gestión. División en Unidades de Ejecución.

Para garantizar una gestión adecuada, se establecen los siguientes criterios de división en Unidades de Ejecución.

El terreno parcelado y vendido se considera un conjunto de unidades de ejecución que se corresponderán con las comunidades de vecinos existentes (Alamillo y Alamillo Centro). En estas unidades solo se prevén los equipamientos obligados por la legislación sectorial. La

Exp: 01025


 GERENCIA DE URBANISMO
 - 4 FEB. 2010
 La Secretaria de la Gerencia,
Bonty

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

tipología de edificación será la de vivienda unifamiliar aislada, es decir, la tipología característica establecida por el Plan de Sectorización.

Las unidades no se corresponden exactamente con el ámbito de las dos comunidades, segregándose parte de las Comunidad Alamillo e integrándose en la comunidad de Alamillo Centro por racionalizar las obras de urbanización como puede observarse en el correspondiente plano de información.

En los terrenos no parcelados o en aquellos parcelados pero en los que un solo propietario tiene varias parcelas, se delimitan dos unidades de ejecución con una tipología más densa (vivienda unifamiliar adosada) y en ellas se sitúan la mayoría de los terrenos destinados sistema local de equipamientos.

De esta manera, la gestión se hace más sencilla, ya que, por una parte, los propietarios de suelo libre van solos y la puesta en carga de estos suelos puede ser más rápida al pertenecer a un solo propietario.

Por otra parte, al tener todo el terreno parcelado el mismo aprovechamiento tipo existe la posibilidad de poder hacer nuevas delimitaciones de las unidades de ejecución si no se consigue impulsar la gestión, toda vez que la superposición de las unidades de ejecución con las comunidades existentes puede no ser lo más adecuado. También podría ser conveniente para impulsar la gestión la subdivisión de alguna unidad en entidades más pequeñas y operativas, lo cual podría hacerse con el criterio de división planteado en el plan parcial.

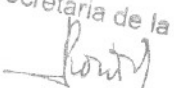
Para que las unidades de ejecución estén debidamente compensadas, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para las diferentes tipologías edificatorias.

La tipología característica será la Vivienda Unifamiliar Aislada. A los efectos de homogeneizar con otras tipologías y usos, y de acuerdo con el Plan de Sectorización, se fijan para la misma los siguientes coeficientes de ponderación:

- Coeficiente de uso: Residencial Bajo 2 (0,15 a 0,155 m²t/m²s).
Rb.2 = 2,3
- Coeficientes de Tipología: Unifamiliares aisladas Unif.a = 1,15
- Coeficiente de localización: Ciudad Unifamiliar B (N. Periféricos)
CU perif.b = 1,318

Para la Vivienda Unifamiliar Adosada, los coeficientes de ponderación serán los siguientes:

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
GERENCIA
URBANISMO
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia,


APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

- Coeficiente de uso: Residencial Bajo 3 (0,20 a 0,25 m²t/m²s).
Rb.3 = 1,75
- Coeficientes de Tipología: Unifamiliares adosadas y Colonia Trad. Popular. Unif.c = 1,05
- Coeficiente de localización: Ciudad Unifamiliar B (N. Periféricos)
CU perif.b = 1,318

Para el uso Comercial COM, se aplicarán los mismos coeficientes de ponderación que para la Vivienda Unifamiliar adosada

Las Unidades de Ejecución propuestas son las siguientes:


PLAN PARCIAL PP ALA "EL ALAMILLO"		
UE ALA1.1	13.696,80	2,10%
UE ALA1.2	52.665,02	8,07%
UE ALA1.3	179.122,00	27,43%
UE ALA1.4	407.502,18	62,41%
TOTAL	652.986,00	100,00%

Teniendo en cuenta las tipologías definidas para cada Unidad de Ejecución, los coeficientes de ponderación de cada unidad de ejecución son lo siguientes:

CODIGO Y DENOMINACIÓN	Coeficientes			Valores			Coeficiente ponderación UxTxL
	Uso	Tipología	Localización	Coef. Uso	Coef. Tipolog.	Coef. Localiz.	
PP ALA UE ALA1.1	Rb.3	Unif.c	CU perif.b	1,75	1,05	1,318	0,69471
UE ALA1.2	Rb.3	Unif.c	CU perif.b	1,75	1,05	1,318	0,69471
UE ALA1.3	Rb.2	Unif.a	CU perif.b	2,3	1,15	1,318	1,00000
UE ALA1.4	Rb.2	Unif.a	CU perif.b	2,3	1,15	1,318	1,00000

Aplicando los coeficientes de ponderación y la edificabilidad máxima permitida, 0,15 m²t/m²s, el aprovechamiento medio del plan parcial sería de 0,143587 m²t/m²s de la tipología característica, y el reparto de la edificabilidad en las respectivas unidades de ejecución.:

Unidades de Ejecución	Datos de Planeamiento			
	Superficie (S) en m ² s	le (m ² t/m ² s)	Techo máximo en m ² techo (TM)= lexS	CPH
UE AL1.1	13.697	0,206687	2.830,96	0,695
UE AL1.2	52.665	0,206687	10.885,20	0,695
UE AL 1.3 (ALC)	179.122	0,143587	25.719,63	0,000
UE AL1.4 (ALA)	407.502	0,143587	58.512,11	0,000
PP AL I	652.986		97.947,90	


APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
- 4 FEB. 2010
 La Secretaria de la Gerencia,
Rosy

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

Datos de Aprovechamiento (en uds.aprov.)			Aprovechamiento Administración actuante por cesión suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento			
Aprovechamiento Real (ApR)=	Aprovechamiento Medio (AM)=	Excesos/Defectos=	(A) en uds. aprov.=	(B) en m2t=	en m2t/m2s=	en % s/ ApR
TMxCPH	ATICxS	ApR-(ATICxS)	0,10xApR	A / CPH (dato orientativo)	B / S (dato orientativo)	(A / ApR)x100
1.967	1.967	0	197	283	0,020668747	10
7.562	7.562	0	756	1.089	0,020668747	10
25.720	25.720	0	2.572	2.572	0,014358723	10
58.512	58.512	0	5.851	5.851	0,014358723	10
	93.760		9.376	9.795		

El sistema de gestión de todas las unidades de ejecución será el de compensación.

La posibilidad de ejecutar las obras de urbanización de cada una de las unidades por separada está plenamente garantizada. Todas tienen fachada a la carretera A-431, donde se sitúan las conexiones con las redes de generales de infraestructuras. Por la banda de dominio público de la carretera cada unidad puede conectar con dichas redes sin tener que afectar a otras unidades.

5.6.- Red viaria


La red viaria propuesta es, fundamentalmente, la existente, excepto donde se establece la tipología de vivienda unifamiliar adosada que se plantean nuevos viales de anchura variable con bandas de plazas de aparcamiento en todos ellos.

Para completar la red viaria existente se plantean dos calles de nueva apertura que resuelven los dos fondos de saco de mayor dimensión y que afectan a más número de viviendas.

Se plantea la construcción de un vial de servicio de la carretera de Palma del Río A-431, de sección definida en planos, que continúa la prevista en la travesía de Villarrubia. En esta carretera se disponen dos rotondas para conexión con el plan parcial PPI V3.

La superficie destinada a viario es de 79.532,93 m².


El proyecto de urbanización cumplirá todos los aspectos recogidos en el capítulo primero, Sistema Viario del título decimocuarto, Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras de Plan General.



 APROBADO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

 - 4 FEB. 2010

 La Secretaria de la Gerencia,



5.7.- Infraestructuras

5.7.1. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes

Según consultas realizadas a EMACSA, para realizar la conexión a la red de abastecimiento, se podrá hacer derivando las nuevas conducciones de la red existente en Las Cuevas de Altázar. Las redes que se proyecten deben ser malladas, estableciendo para ello los viales necesarios para conseguir este objetivo, así como las correspondientes servidumbres de paso para la conexión de la parcelación con las redes generales cuando estas discurran por terrenos particulares.

Se incluye en el estudio económico la aportación del plan para la ejecución de las infraestructuras Ad-VM y A-Gol previstas en el "Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento Complementario al PGOU de Córdoba".

Se cumplirá la normativa de EMACSA en cuanto a tipo de materiales, diámetro mínimo de la tubería, que debe ser de 100mm y demás elementos necesarios para su buena explotación y mantenimiento, tale como válvulas, desagües, purgas, etc.

La presión de la Red está comprendida entre 25 y 60 m.c.a. La presión mínima de las bocas de incendio según la NBE-CPI-98 será de 10 m.c.a.

El proyecto de urbanización incluirá en el proyecto los cálculos justificativos de la red de abastecimiento más la de incendios.

La explotación y el mantenimiento de todas las instalaciones, así como las redes proyectadas, deberá realizarse por la Entidad de Conservación, que será responsable de garantizar el suministro y la potabilidad del agua.

Se colocarán hidrantes de incendios en los viales a las distancias mínimas exigidas por la normativa de protección contra incendios.

En las zonas verdes se colocarán bocas de riego en número suficiente.

El proyecto de urbanización cumplirá todos los aspectos recogidos en el Título Decimocuarto, Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras, del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
GERENCIA
URBANISMO
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia.

Rout

Se cumplirá las determinaciones del "Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento Complementario al PGOU de Córdoba"

5.7.2. Red de alcantarillado. Saneamiento y pluviales.

El trazado de la red interior se ha hecho siguiendo los criterios señalados por EMACSA.

La red que se proyecta es separativa, y en este caso se aliviará antes de su entrega al colector existente.

Según consultas realizadas a EMACSA, para establecer dicho servicio, el vertido de la red de fecales de la parcelación cruzará la carretera mediante una hincia ó perforación, conectándose al colector del veredón, cuya ubicación está prevista por el camino Norte del servicio del AVE.

En cuanto a la red de pluviales, se establecen dos puntos de vertido según las cuencas naturales observadas. La primera es el Arroyo Alamillo que recogerá las aguas de la mitad norte del sector. La mitad sur evacuará a una línea coincidente con la cuneta de la carretera de Palma que se enterrará bajo el nuevo vial de servicio y verterá al arroyo Guarromán.

Para el vertido de la red de pluviales al arroyo, se deberá solicitar la preceptiva autorización a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Las actuaciones a realizar sobre el Arroyo deberán atenerse a las normas que dicte la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Para el vertido de pluviales a las cunetas de la carretera C-431 y el cruce del colector deberán contar con la autorización de la Demarcación de Carreteras de la Junta de Andalucía.

Las conexiones con el colector del Veredón tanto por el cauce del arroyo Alamillo como cruzando la carretera, deberá disponer de las servidumbres, expropiaciones o autorizaciones pertinentes.

En cuanto a las tuberías a instalar cumplirán la normativa de EMACSA, siendo 30cm el diámetro mínimo interior que se instale en las redes generales, así como lo exigido en el "Pliego de Prescripciones técnicas Generales para tuberías de saneamiento e poblaciones" de fecha 15-09-86. Para su instalación se debe tener en cuenta la "sección Tipo" para la coordinación de los distintos servicios de la ciudad.

Los vertidos de las parcelas a la red general del alcantarillado, con la que se dote a cada vial, deben de ir directamente desde la arqueta interior a situar junto al muro foral a bancada de pozo de

Exp: 01025

REVISADO DEFINITIVAMENTE
POR EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO PLANO
GERENCIA
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia,
Routy

registro, teniendo en cuenta que la pendiente mínima debe ser del 3%, y que la solera de la mencionada arqueta deberá quedar como mínimo 0,50m por encima de la parte superior de la red a la que se conecta, con el fin de que si por cualquier circunstancia fortuita a sección llena, no se produzcan retrocesos.

Los ramales de vertido de las parcelas serán de tubería de 30cm de diámetro interior.

Los pozos de registro, según modelo oficial, serán de ladrillo y la distancia entre ellos la fijarán los cambios de alineación, cambios de pendiente, puntos de encuentro, recogida de vertidos de las viviendas unifamiliares y de los imbornales, siendo la distancia máxima entre ellos de 30m, en los tramos donde no se den los supuestos anteriores.

La explotación y el mantenimiento de todas las instalaciones, así como las redes proyectadas, deberá realizarse por la Entidad de Conservación.

El proyecto de urbanización cumplirá todos los aspectos recogidos en el Título Decimocuarto, Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras, del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Se cumplirá las determinaciones del "Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento Complementario al PGOU de Córdoba"

5.7.3. Red de distribución de energía eléctrica

Actualmente la mayoría de los terrenos tienen red de baja tensión enterrada realizada de acuerdo con las condiciones de servicio de la compañía suministradora.

Para las nuevas unidades de vivienda unifamiliar adosada se plantea la localización de nuevos centros de transformación que conectarán en media tensión en los centros de transformación existentes.

Para el cálculo de la potencia total requerida por el Sector partimos de las siguientes hipótesis.

- Potencia unitaria por vivienda 9.200 W.
- Locales comerciales a 100 W/m².
- Equipamientos a 100 W/m².

Los valores aproximados de potencia total son los siguientes:

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
GERENCIA DE URBANISMO
- 4 FEB. 2010
La Secretaria de la Gerencia,

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009
GERENCIA DE URBANISMO

Viviendas	522,00 viviendas	4.802,40 Kw
Comercial	5.994,34 m2t	599,43 Kw
Equipamiento	2.540,47 m2t	254,05 Kw

La potencia total demanda por el sector sería de 5.655,88 Kw. Si suponemos que los centros de transformación previstos son de 650 Kv, se necesitarían al menos 9 Centros de Transformación. Todo ello sin aplicar coeficientes de simultaneidad.

La nueva red cumplirá la normativa municipal aprobada al efecto, en especial, las Ordenanzas reguladoras de Ubicación y Construcción de Centros de Transformación en suelo urbano y urbanizable en actuaciones de uso global residencial.

El proyecto de urbanización cumplirá todos los aspectos recogidos en el Título Decimocuarto, Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras, del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

5.7.4. Alumbrado público.

Para el alumbrado público se realizarán con luminarias que eviten la contaminación lumínica del cielo.

Las tomas de tierra de los puntos de luz según el nuevo Reglamento Electrotécnico debe ser mediante un conductor de puesta de tierra uniendo todas las picas para conseguir una red equipotencial.

Debido a la estrechez del viario, las luminarias se colocarán en las vallas de las parcelas y se hará coincidir en lo posible una luminaria en las medianeras de cada parcela.

El proyecto de urbanización cumplirá todos los aspectos recogidos en el Título Decimocuarto, Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras, del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

5.7.5. Red de canalización telefónica.

Se proyecta la red de acuerdo con las recomendaciones de la compañía suministradora.

El proyecto de urbanización cumplirá todos los aspectos recogidos en el Título Decimocuarto, Recomendaciones para el Diseño

APROBADO DEFINITIVAMENTE
BO. EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

1257
VCSA

- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

Routy

de Infraestructuras, del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

5.7.6. Encauzamiento del Arroyo Alamillo

El Plan Parcial opta por la solución del encauzamiento del Arroyo Alamillo con cauce abierto.

Para el encauzamiento del Arroyo Alamillo se acompaña Proyecto redactado por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con el trazado propuesto y secciones del canal.

El proyecto de urbanización cumplirá todos los aspectos recogidos en el Título Decimocuarto, Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras, del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

5.7.7. Gas ciudad

Consultada la empresa suministradora nos ha comunicado que en la actualidad no existe servicio de gas natural en el núcleo de Villarrubia.

5.7.8. Jardinería y mobiliario urbano.

El proyecto de urbanización definirá la jardinería a colocar en las zonas verdes y en el viario, así como el mobiliario urbano.

El proyecto de urbanización cumplirá todos los aspectos recogidos en el Título Decimocuarto, Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras, del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

5.7.9. Obras del Camino de la Bastida.

Las obras de urbanización del Camino de la Bastida se realizarán mediante convenio con los propietarios del Plan Especial de Reforma Interior Cuevas de Altazar. El mantenimiento de las mismas será compartido entre las dos Entidades de Conservación, fijándose en el convenio de colaboración en que porcentaje se comparte los gastos de conservación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

GERENCIA



- 4 FEB. 2010

URBANISMO

La Secretaria de la Gerencia,