



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO" DE LAS NN.SS.  
DE OLVERA (CADIZ).**

Arquitecto:

JOSE ANTONIO COBO BARO

Málaga, Junio de 2001



# PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO" DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL SECTOR.
- 1.2 PROCEDENCIA Y/O CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.
- 1.3 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

### 2. MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 2.3 CARACTERISTICAS NATURALES DE LA FINCA.
- 2.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 2.5 MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.
- 2.6 ESTUDIO DE POBLACION DEL AMBITO DE PLANEAMIENTO.
- 2.7 ADECUACION DE LA ORDENACION A LA LEGISLACION SECTORIAL VIGENTE.
- 2.8 ESTUDIO DE CARGAS EXTERNAS AL SECTOR.
- 2.9 CONCLUSIONES.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1 DELIMITACION DEL SECTOR.
- 3.2 CRITERIOS DE ACTUACION.
- 3.3 DESCRIPCION DE LA ORDENACION.
- 3.4 ZONIFICACION.
- 3.5 DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.
- 3.6 DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS.
- 3.7 JUSTIFICACION DE EQUIPAMIENTOS.
- 3.8 COMPARACION FICHA CARACTERISTICAS NN.SS.
- 3.9 CALCULO DE CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.
- 3.10 DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.
- 3.11 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.
- 3.12 CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.
- 3.13 CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS Y APROVECHAMIENTOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.
- 3.14 CONCLUSIONES.

### 4. ANEXOS A LA MEMORIA.

- 4.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA O NECESIDAD DE LA URBANIZACION.
- 4.2 RELACION DE PROPIETARIOS.

- 4.3 MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
- 4.4 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIOS.
- 4.5 GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS.
- 4.6 MEDIOS ECONOMICOS.

## **5. ORDENANZAS REGULADORAS.**

- 5.1 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
- 5.2 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.
- 5.3 NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

## **6. PLAN DE ETAPAS.**

- 6.1 DEFINICION DE LAS ETAPAS.
- 6.2 CONTENIDO DE CADA ETAPA.
- 6.3 CONCLUSIONES.

## **7. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

- 7.1 OBJETO
- 7.2 PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCION.
- 7.3 COSTES UNITARIOS.
- 7.4 REPERCUSIONES.

## **8. INDICE DE PLANOS.**

- I. PLANOS DE INFORMACION.
- P. PLANOS DE PROYECTO.
  - P.1. PLANOS DE ORDENACION Y RED VIARIA.
  - P.2. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.

---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO"  
DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).**

---

**I. MEMORIA EXPOSITIVA.**

## **1. MEMORIA EXPOSITIVA.**

### **1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL SECTOR.**

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación sobre el ámbito de actuación del **SECTOR 2 "CENTRO"** del Suelo Apto para urbanizar, según el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Olvera (Cádiz).

### **1.2 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.**

La finalidad del presente documento es la de establecer las bases y objetivos para el desarrollo urbanístico de los terrenos del ámbito; de acuerdo a los aprovechamientos resultantes una vez realizada la propuesta de urbanización desarrollada, según los criterios y objetivos definidos en la ficha urbanística del sector.

### **1.3 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.**

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación, por encargo de D. Juan Izquierdo Escalona, N.I.F. 75.858.482-C; y D. Pedro Casanueva Troya, N.I.F. 75.856.401-D, con domicilio a efecto de notificaciones en Estudio de Ingeniería J.I., S.L. Avda. Julián Besteiro, 18. 1º C. 11690 Olvera (Cádiz), que actúan en calidad de promotores y propietarios.

---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO"  
DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).**

---

**2. MEMORIA INFORMATIVA.**

## 2. MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos del ámbito de actuación del Sector SAU 2 "CENTRO" se sitúan, como indica su denominación toponímica, en la zona central del Suelo Apto para Urbanizar definido por las Normas, en la ladera sudeste del núcleo urbano.

Sus límites espaciales son: por el oeste el SAU 1 Oeste; por el este el SAU 3 Este; por el norte la denominada Vereda del Pino, y por el sur la proyectada circunvalación sur, de enlace entre la Avda. Manuel de Falla con el nuevo acceso a la carretera de Pruna.

Se sitúan por lo tanto, en el borde del suelo consolidado y su ordenación prevé la conexión de todas las zonas colindantes mediante: un viario interior, que posibilita la continuidad a las calles anejas del casco urbano, y un viario oeste-este de enlace de la Avda. Manuel de Falla con Vereda del Pino, dando continuidad a la circunvalación que enlaza con la Avda. Julián Besteiro.

La superficie total del Sector de actuación que mediante el presente documento se ordena como desarrollo de las previsiones del planeamiento general, es de **54.180,60 m<sup>2</sup>**, según medición topográfica reciente sobre la delimitación propuesta, siendo sobre esta superficie sobre la que se calculan los aprovechamientos urbanísticos y reservas al objeto de no incrementar los parámetros unitarios asignados.

### 2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos que integran la delimitación del Sector, se configuran incluyendo distintas fincas matrices, siguiendo en sus linderos un criterio de ajuste al trazado del nuevo viario propuesto.

Con todo ello se tiene la siguiente tabla de participación en cuanto a aportaciones de suelo a este Sector:

PROPIETARIO	REGISTRO P.	REF <sup>a</sup> .	TOPOGRAFICO	PARTICIPACION
1: D. Pedro Casanueva Troya D <sup>a</sup> Josefa Gómez Valle	13.950 m <sup>2</sup>	Finca 5645	14.274,74 m <sup>2</sup>	26,34 %
2: D. Juan Salas Párraga (*) D <sup>a</sup> Remedios Morales Sevillano	6.975 m <sup>2</sup>	Finca 5646	7.328,52 m <sup>2</sup>	13,53 %
3: D. Estudio Ingeniería J.I., S.L. R/D. Juan Izquierdo Escalona	6.975 m <sup>2</sup>	Finca 9905	7.079,05 m <sup>2</sup>	13,07 %
4: D. José Albarrán Sacie D <sup>a</sup> Carmen Periañez Troya	12.880 m <sup>2</sup>	Finca 4845	12.945,28 m <sup>2</sup>	23,89 %
5: D. Antonio Cabeza Párraga D <sup>a</sup> Josefa Albarrán Sacie	13.950 m <sup>2</sup>	Finca 6380	12.553,01 m <sup>2</sup>	23,17 %
<b>TOTAL SECTOR 2</b>	<b>54.730 m<sup>2</sup></b>		<b>54.180,60 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

(\*) Con fecha 20.04.99 y mediante Contrato Privado de Compraventa y Permuta, D. Juan Izquierdo Escalona compra esta propiedad al matrimonio formado por D. Juan Salas Párraga y D<sup>a</sup> Remedios Morales Sevillano. Recientemente, en sentencia de 14.06.01 de la Audiencia Provincial de Cádiz. Sección nº 8 en Jerez de la Ftra. Se desestima el recurso de apelación interpuesto por el citado matrimonio y a la íntegra confirmación de la sentencia apelada, estando pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Olvera de la escritura de pública.

Los datos recopilados sobre la estructura de la propiedad y reflejados en el cuadro anterior, se han obtenido manejando como fuentes los datos recabados en el Registro de la Propiedad de Olvera, así como en el levantamiento topográfico realizado de los terrenos objeto de actuación.



Los porcentajes de participación calculados son en relación a dicho levantamiento, y serán contrastados, y en su caso asignados definitivamente, en los ulteriores Proyectos de Compensación, por redactar.

Consultada la oficina técnica de la Delegación de Urbanismo municipal, se ha facilitado Informe catastral sobre las parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación del SAU-2 "Centro", cuyo texto íntegro se acompaña a continuación, como anexo a este apartado de estructura de la propiedad de la Memoria Informativa del Plan Parcial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
OLVERA

Delegación de Urbanismo  
Oficina Técnica

Por D. Juan Izquierdo Escalona se ha cursado solicitud en este Ayuntamiento en los siguientes términos: "deseo realice informe catastral de las parcelas rústicas incluidas dentro del Plan Parcial "SAU-CENTRO", con referencia catastral núm. Polígono 19, Parcelas, 141, 142, 143, 144 y 192, y las parcela urbana núm.9300011.

Juan Rocha Muñoz, Arquitecto Técnico del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, en base a la solicitud de referencia y la documentación catastral existente en este Ayuntamiento, se emite el siguiente

INFORME

Vista la documentación catastral existente en este Ayuntamiento se comprueba que las parcelas de referencia, tienen la siguiente relación de características:

POLÍGONO	PARCELA	SWETO PASIVO	PARAJE	SUPERFICIE EN M2
19	141	GÓMEZ PÁRRAGA JUAN	ALCANTARA	8.000
19	142	LAGUNA RAMÍREZ, JUAN	ALCANTARA	4.437
19	143	ALBARRÁN SACIE, JOSÉ	ALCANTARA	8.000
19	144	ALBARRÁN SACIE, JOSEFA	ALCANTARA	8.250
19	192	SALAS PÁRRAGA, JUAN	ALCANTARA	4.438
URBANA	9300011		NTR. SRA. DE LOS REMECIOS	11.389

Lo que informo a los efectos oportunos, en Olvera a 30 de mayo de 2.001

EL ARQUITECTO TÉCNICO



U. Edo. Juan Rocha Muñoz

### 2.3 CARACTERISTICAS NATURALES DE LA FINCA.

El sector cuenta en la actualidad, con acceso rodado al Norte desde la calle Vereda del Pino, por la que se conecta con el casco consolidado, contiguo a la zona ordenada en el presente Plan Parcial.

- **Características Topográficas y Geomorfológicas.**

Como condicionante de la ordenación propuesta a título indicativo por las Normas, y la adoptada finalmente para el Sector, merece ser destacada la pronunciada topografía de pendiente de los terrenos del ámbito de actuación, en sentido Sur-Sureste; ello provoca que los terrenos ordenados gocen de un cierto dominio de vistas sobre dicha zona de la ciudad, si bien ello habrá de ser tenido en cuenta en el trazado de las redes de saneamiento.

En cuanto al comportamiento geotécnico, éste es variable, si bien los terrenos ordenados no presentan problemas relevantes para el asentamiento de las edificaciones previstas en las Normas en los tres tipos establecidos, con la degradación en intensidad edificatoria hacia el sur.

Así pues, con los datos disponibles y las determinaciones de la Revisión de las Normas, se deduce que son de destacar la presencia de arcillas expansivas y de yeso, bien en masas o disperso. El comportamiento desfavorable de la presencia de arcillas se ve acentuado al aumentar la pendiente, pudiendo aparecer deslizamientos al tratarse de espesores pequeños, y asientos diferenciales al aumentar éste. Salvo estas excepciones, las características del subsuelo no presentan problemas significativos para la cimentación por métodos y técnicas tradicionales de las edificaciones previstas.

En resumen podemos afirmar que, adoptando las medidas correctoras oportunas, las características de los terrenos afectados no ofrecen obstáculos a la implantación del uso residencial de intensidad media y baja, según las previsiones de las Normas, que le confieren su carácter de integrante del suelo apto para ser urbanizado.

- **Características Hidrológicas.**

Dada la composición del terreno ordenado, es de presumir un comportamiento impermeable del mismo, de morfología variada y diferenciada, en la cual la escorrentía de pluviales, caso de existir, aparece muy marcada. Al existir una topografía en pendiente constante, sin zonas planas, el peligro de áreas de fácil encharcamiento o empantanamiento por falta de drenaje, queda excluido.

Aquellas zonas más abruptas, en cambio, si bien no tienen potenciales problemas de encharcamiento, al tener la escorrentía superficial, en ellas sí se ve favorecida la erosión superficial así como la disolución y el arrastre de materiales.

- **Características Climáticas.**

Al igual que el resto de las zonas bajas del término, el área objeto de planeamiento tiene un clima de tipo mediterráneo subtropical, siendo los valores medios en éste correspondientes a las variaciones climáticas, las siguientes:

<u>Variable Climatológica</u>	<u>Valor Medio</u>
Temperatura media anual	16 a 18° C
Temperatura media mes más frío	10 a 12° C
Temperatura media mes más cálido	24 a 26° C
Duración media del periodo de heladas	4 meses
ETP media anual	750 a 790 mm

Las temperaturas máximas son de 40° C en los meses de Junio a Agosto, Las mínimas suelen bajar de 0° C de 3 a 5 días al año, en los meses de Enero.

## 2.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos se encuentran en la actualidad próximos a suelos consolidados de edificación, en general de uso residencial, así como dotacional en el caso del Parque de Entrecaminos, que se encuentran servidos por las correspondientes infraestructuras, las cuales se reflejan en el correspondiente plano.

Dadas las características agrícolas de estos terrenos, la vegetación y arbolado son inexistentes. No existen tampoco edificaciones dispersas en el ámbito de actuación, si bien sí hay una única vivienda, de reciente construcción y habitada en la actualidad, con fachada y acceso a Vereda del Pino, que en la presente propuesta se declara como fuera de ordenación.

Los terrenos afectados se encuentran pendientes de continuar los desarrollos existentes en sus inmediaciones, a los que además habrá de añadirse la localización de las reservas dotacionales en la zona central del sector. Por otro lado, estos terrenos cuentan con los servicios urbanísticos necesarios en sus proximidades, para la correcta ejecución de las previsiones del presente Plan Parcial.

Así, el acceso rodado se realiza desde la Vereda del Pino que bordea la zona en su parte Norte, dando continuidad con el casco mediante viales en prolongación de las calles Sendero, Cañada Real (vinculante según la ficha del sector de las Normas) y Darien; posibilitando la comunicación Este-Oeste entre los sectores 1 y 3 mediante un vial transversal intermedio (también vinculante); y por último, dando continuidad a la circunvalación al Sur (igualmente vinculante por las Normas).

Para el abastecimiento de agua, se cuenta con el trazado de una nueva red en estudio, independiente de la existente, cuya arteria principal de  $\varnothing$  200 conectará al depósito de "Cerro Conejo", y discurrirá por el vial transversal B, a realizar por la empresa concesionaria de dicho suministro, TEDESA-PROSEIN U.T.E., posibilitándose en tanto no se realiza dicha infraestructura, una acometida provisional al sector desde la red actualmente existente cuyo punto de conexión será entre Vereda de Pino y Cañada Real. De este modo, con esta acometida, así como con la ejecución de los nuevos anillos de abastecimiento previstos, que discurrirán por los nuevos viales creados en la ordenación; no existe impedimento u obstáculo alguno para resolver este servicio.

El saneamiento, se prevé podrá discurrir canalizado hasta su conexión con el ramal del "colector general Sur" existente con una sección circular de  $\varnothing$  600, que discurre por la zona verde que bordea la circunvalación, y que atraviesa el sector ordenado en sentido este/oeste por el límite sur de los terrenos; asimismo, existe un ramal de saneamiento que atraviesa el sector en su extremo Noroeste de  $\varnothing$  400 partiendo del cruce entre Alcalá del Valle y Vereda de Pino, al cual presumiblemente ingiere un ramal (extremo este aún no confirmado por la empresa concesionaria) procedente de C/ Sendero.

Por otra parte, también existen trazados de líneas eléctricas aéreas que atraviesan los terrenos, con varias torretas instaladas en el interior de la zona ordenada, y que de acuerdo con la empresa distribuidora "ELÉCTRICA NTRA. SRA. DE LOS REMEDIOS", habrán de ser desviados y canalizados. Se cuenta con un centro de transformación situado en Vereda del Pino, y con el emplazamiento de uno nuevo previsto en la zona verde contigua a la nueva Circunvalación Sur, según el trazado de la propuesta, desde el que se plantea dar suministro a la zona.

Por último, existe también un trazado de línea telefónica que discurre por Vereda de Pino, de cuya cámara partirá la acometida de la red Proyectada, con cuyo trazado por la zona ordenada, se

cubrirá este servicio. También ha informado la compañía suministradora de la existencia de una línea hasta la vivienda emplazada dentro del ámbito de actuación del sector, con fachada a Vereda de Pino

El Proyecto de Urbanización correspondiente que resolverá los esquemas de las distintas redes propuestas, deberá ajustar las determinaciones relativas a la implantación de las infraestructuras en forma acorde a las previsiones contenidas en el planeamiento municipal vigente en cuanto a normativa de aplicación, así como las conexiones con los sectores colindantes y con las dotaciones existentes en el casco contiguo, proponiendo, entre otras, la resolución a los tendidos de redes eléctricas aéreas existentes.

## 2.5 MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

### a) LEY DEL SUELO Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Las determinaciones que han constituido la base para el desarrollo del presente proyecto de Plan Parcial, son las contempladas en el capítulo V del Reglamento de Planeamiento, que de forma específica quedan definidas en los artº 45 y 46, en los que se hace referencia a los aspectos que de forma resumida se exponen a continuación:

1. Delimitación del área de Planeamiento.
2. Asignación de usos pomenorizados.
3. Reservas de terrenos para uso público, jardines, centros de carácter docente y áreas de equipamiento.
4. Trazado y características de la red de comunicaciones e infraestructuras.
5. Definición detallada del Plan de Etapas.
6. Evaluación económica de la implantación de los servicios y obras de urbanización.
7. Sistema de Actuación para la ejecución de las previsiones.
8. Modo de ejecución de las obras de urbanización, compromisos, garantías de su cumplimiento y medios económicos que los respalden.

Todo ello se detalla a lo largo del desarrollo del presente trabajo, incluido en los distintos apartados del mismo, y recogido de forma sistemática. Los módulos de equipamiento se ajustan a lo previsto en el Anejo de Reservas mínimas del Reglamento de Planeamiento de la forma siguiente:

UNIDAD ELEMENTAL: CONJUNTOS HASTA 250 VIVIENDAS.

Sistema Espacios Libres de dominio y uso público (Zona Verde):

Jardines.	( $\varnothing > 30$ m)	15 m <sup>2</sup> /vda.
Juegos y recreo.	( $\varnothing > 12$ m)	3 m <sup>2</sup> /vda.
<hr/>		
Total zona verde.		18 m <sup>2</sup> /vda.
<hr/>		
Centros docentes (Zona Escolar):		
E.G.B.		10 m <sup>2</sup> /vda.
<hr/>		
Total zona escolar.		10 m <sup>2</sup> /vda.
<hr/>		
Servicio de Interés Público y Social (Zona Equipamientos):		
Social - comercial. (m <sup>2</sup> edificados)		2 m <sup>2</sup> /vda. (*)
<hr/>		

Total SIPS.	2 m <sup>2</sup> /vda.
-------------	------------------------

---

Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> edificados.

(\*) Parámetro de reserva en metros cuadrados construidos.

En dicho Anejo de Reservas mínimas del Reglamento de Planeamiento, se establece que el Plan Parcial redactado, para el caso de unidades de viviendas hasta 250 como la tratada, propondrá el uso concreto de las reservas para centros docentes y para servicios de interés público y social.

#### b) NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE OLVERA.

El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico, incluyen los terrenos en estudio en el sector de actuación SAU 2 "Centro", con la clasificación de "Suelo Apto para Urbanizar".

El sector abarca un ámbito territorial que incluye en su interior las fincas anteriormente descritas. Ello se apoya en la reordenación de la trama viaria y de la zonificación de este suelo propuesta por las propias Normas de forma "orientativa".

La superficie bruta total en el interior de la delimitación del sector, así como el resto de parámetros ordenancistas, según la Ficha de Características del documento de Revisión de las Normas, son las siguientes:

Superficie de actuación: 5,43 Ha.  
 Densidad máxima bruta: 35 Viv/Ha.  
 Número máximo de viviendas: 190 Viv.  
 Ordenanzas de tipologías edificatorias:

##### P) Edificación entre medianeras:

- Altura máxima: 3 Plantas
- Ocupación de manzana: 60 %
- Edificabilidad unitaria: 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

##### U<sub>2</sub>) Edificación Unifamiliar entre medianeras:

- Altura máxima: 2 Plantas
- Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>
- Retranqueos Fachada: 6 m desde la alineación de calle.
- Edificabilidad unitaria: 1.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

##### U<sub>3</sub>) Edificación Unifamiliar aislada:

- Altura máxima: 2 Plantas
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Fachada: 6 m  
Lindero: 3 m
- Ocupación: 30 %
- Edificabilidad unitaria: 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

##### Caso de viviendas Pareadas:

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Fachada: 6 m  
Lindero: 3 m (salvo el que se adjunta)
- Ocupación: 30 %

- Edificabilidad unitaria:  $0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Sistema de actuación:	<b>Compensación</b>
Media Aprovechamiento sector:	<b><math>0,418 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}</math></b>
Aprovechamiento Tipo Area reparto:	<b><math>0,408 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}</math></b>

## 2.6 ESTUDIO DE POBLACION DEL AMBITO DE PLANEAMIENTO.

El ámbito de planeamiento que abarca este sector, comprende el suelo por consolidar situado entre la Vereda de Pino y la Circunvalación; constituyendo la principal bolsa de suelo aún vacante, destinada por las propias Normas al crecimiento, y a absorber las altas demandas de solares destinados a la promoción de viviendas plurifamiliares, y fundamentalmente de unifamiliares.

En base a dicha demanda, las propias Normas establecen su desarrollo como "Suelo Apto para Urbanizar", asignándole una densidad y un número máximo de **190 viviendas**, por lo que el cómputo de los estándares se realizará en función de dicho parámetro ordenancista. Así, considerando una media de 4 habitantes/Vivienda; resulta una población teórica para el sector de **760 habitantes**.

Por otro lado, dadas las características de los terrenos ordenados, así como los requerimientos establecidos en la propia ficha de características del sector, que establece como vinculante la degradación, de mayor a menor, intensidad edificatoria en dirección hacia el sur siguiendo la pendiente natural de los terrenos, es ésta la razón fundamental por la que las viviendas a desarrollar, se realizarán con distintas tipologías, reservándose las áreas de parcelas de baja densidad en el límite inferior de la zona residencial.

## 2.7 ADECUACION DE LA ORDENACION A LA LEGISLACION SECTORIAL VIGENTE.

La ordenación realizada sobre los terrenos afectados, toda vez que se realiza sobre un sector delimitado como "Suelo Apto para Urbanizar" por el documento de Revisión de las NN.SS. de planeamiento del municipio de Olvera (Cádiz); no se encuentra afectada por ninguna otra legislación sectorial en vigor, por lo que únicamente le son de aplicación las normas de carácter general, así como el régimen urbanístico que le corresponda de acuerdo con el planeamiento general vigente.

## 2.8 ESTUDIO DE CARGAS EXTERNAS AL SECTOR.

Dado que es parte del objeto de la formulación del presente documento de planeamiento, establecer las previsiones de implantación de las infraestructuras para el correcto funcionamiento de la ordenación prevista, se plantea la ejecución de las obras que se consideran necesarias para tal fin, teniéndose en cuenta que estos terrenos están enclavados en zona hasta la fecha de uso agrario, que se encuentra atravesada por diversas líneas eléctricas aéreas de transporte, así como de un colector de saneamiento que atraviesa los terrenos, hasta su conexión con el Colector General Sur, que discurre por el límite inferior de los terrenos ordenados.

Se ha incluido en el presente documento de Plan Parcial, un plano de información, en el que se reflejan los trazados de infraestructuras existentes (incluyéndose las líneas aéreas de electrificación), así como los correspondientes planos de proyecto conteniendo las oportunas propuestas de nuevos trazados.

Por tanto, además de las obras de infraestructura para dar servicio interior a las parcelas ordenadas del sector; deberán ejecutarse aquellas obras externas, de desvío en su caso, necesarias para su adecuada implantación y funcionamiento.

## 2.9 CONCLUSIONES.

Estas características urbanísticas, así como los antecedentes expuestos anteriormente, constituyen la base de desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-2 "CENTRO" del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Olvera (Cádiz), permitiendo establecer el adecuado marco reglado para el desarrollo urbanístico de dichos terrenos.

Málaga, Junio de 2001



Jose Antonio Cobo Baro  
-Arquitecto-





---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO"  
DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).**

---

**3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1 DELIMITACION DEL SECTOR.

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial de Ordenación, comprende los terrenos del sector de actuación del Suelo Apto para Urbanizar 2 "CENTRO", del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Olvera (Cádiz).

La superficie total del Sector de actuación es de **54.180,60 m<sup>2</sup>**, según medición topográfica reciente sobre la delimitación propuesta, casi coincidente con la recogida en el documento de Revisión de las NN.SS. que es de 54.300 m<sup>2</sup>. Así, es sobre la superficie real del levantamiento realizado sobre la que se calculan los aprovechamientos urbanísticos y reservas al objeto de no incrementar los parámetros unitarios asignados.

La delimitación física del sector se produce: por el Oeste con el SAU 1 Oeste; por el Este con el SAU 3 Este; por el norte con la calle Vereda de Pino, y por el Sur con el límite del SAU donde se prevé la circunvalación de enlace entre la Avda. Manuel de Falla con la Avda. Julián Besteiro.

#### 3.2 CRITERIOS DE ACTUACION.

Se pretende tener como objetivo básico, la creación de un núcleo residencial de población servido por sus correspondientes equipamientos, readaptando las asignaciones de uso a la Ley del Suelo y Reglamentos Complementarios, así como al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes en el municipio de Olvera (Cádiz).

El criterio de ordenación seguido en principio, se apoya en las determinaciones de las NN.SS. para la zona, en cuanto a los siguientes criterios: al trazado de viales de conexión con los sectores contiguos, al del trazado de la ronda de circunvalación al Sur, ambos extremos vinculantes, y finalmente, al de la degradación de densidades edificatorias según las distintas tipologías establecidas, según el esquema ordenador propuesto, a título orientativo, por la ficha de características del sector.

Las reservas dotacionales se han situado en la zona central del terreno ordenado, y no en continuidad con Vereda de Pino, ello debido fundamentalmente a un criterio de equipotencialidad en cuanto a la situación y centralización de los equipamientos resultantes, respecto a la totalidad del área ordenada, y no a continuación de los ya existentes en el borde norte del sector, lo que produciría un cierto distanciamiento respecto a las parcelas residenciales unifamiliares ordenadas en el extremo sur. Todo ello acentuado además con la diferencia de cota existente entre la rasante del vial que discurre por Vereda de Pino y dichos terrenos residenciales situados en el extremo inferior del sector, lo que gravaría notoriamente dicha falta de proximidad para su uso y disfrute.

El resto del viario ordenado, configura la trama urbana propuesta, que se adapta a la topografía existente, fundamentalmente para facilitar la dotación y el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos, principalmente el del trazado de la red de saneamiento que discurrirá hasta ingerir en el Colector General Sur.

#### 3.3 DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

Como ya se ha indicado anteriormente, el presente Plan Parcial toma como base de partida la ordenación propuesta, sólo a título orientativo, para este sector de actuación por el documento de Revisión de las NN.SS., en lo referente a los elementos de diseño urbano, a los viales vinculantes, y a la zonificación básica. Por otra parte los terrenos ordenados constituyen una pieza clave en el desarrollo del "Suelo Apto para Urbanizar", debido a su estratégica situación central, de enlace entre

los otros dos sectores contiguos delimitados; así como por estar todos ellos enclavados en continuidad con la trama urbana ya consolidada.

Así pues, en cuanto se refiere al viario dispuesto, el acceso principal rodado se realiza desde la calle Vereda de Pino, que bordea el área ordenada en su parte norte, dándose continuidad con el casco consolidado mediante tres viales (1,2 y 3) en sentido longitudinal norte/sur, en prolongación con las calles Sendero, Cañada Real y Darien, respectivamente.

De estas conexiones en sentido longitudinal, sólo es vinculante según Normas la trazada como prolongación de la Cañada Real (vial 2). En cambio, en sentido transversal este/oeste se disponen cuatro viales (A,B,C y D), uno más de los previstos en el esquema orientativo de las Normas, situados entre Vereda de Pino y la propia Circunvalación al sur (vial D), posibilitando la comunicación entre los sectores 1 y 3. La justificación es que mientras que en la ordenación orientativa de las Normas, tan sólo dos de ellos atravesaban completamente el sector, y de los cuales sólo uno de ellos era vinculante (vial B), ahora además de una mayor permeabilidad viaria, conseguimos unas manzanas más proporcionadas y de mayores posibilidades para su comercialización y promoción.

Mención especial, independientemente de todo lo descrito anteriormente, merece el viario este/oeste situado en el extremo sur de los terrenos ordenados, de 19 m de latitud, dando continuidad a la Circunvalación, que también era vinculante por las Normas (vial D).

En cuanto al viario que discurre por Vereda de Pino, se respetan los 10 m de ampliación de dicho vial previstos en las Normas, a nivel de alineaciones. Para ello se recoge en la documentación gráfica la propuesta planteada a los servicios técnicos del S.A.M. de Diputación, en cuanto a la ampliación de 5 m de viario público, y los 5 m restantes, en la alineación obligatoria señalada en el interior de la parcela. Ello se justifica tanto por motivos técnicos como económicos, habida cuenta del muro actualmente existente que delimita dicho vial y los terrenos del ámbito de actuación, y, sobre todo, del considerable salto entre la rasante del mismo y del terreno natural, y para minorar, en lo posible, la pendiente de los primeros tramos de los viales longitudinales dispuestos hasta alcanzar el acceso desde Vereda de pino. Con ello conseguimos, en primer lugar, dar cumplimiento a lo previsto en planeamiento, y en segundo lugar, no tener que realizar unos más que importantes rellenos de tierra, de hasta 4 m en algunos puntos, con lo que la pendiente resultante del primer tramo de los viales longitudinales 1 y 3 queda en el 15%, mientras que el del vial 2 resulta del 12%. El resto de los viales de la ordenación dispuestos, en todos sus restantes tramos, tienen una pendiente menor al 8%

En la sección tipo resultante en este vial, se ha dispuesto una banda de aparcamiento en superficie de 2,5 m más un acerado hasta completar los primeros 5 m, retranqueándose la alineación de las edificaciones plurifamiliares hasta una línea interior en las distintas manzanas, equidistante otros 5 m desde el lindero de las mismas, a todo lo largo de las fachadas a Vereda de Pino

La zona verde principal ocupa, como ya se ha dicho anteriormente, una manzana central de la ordenación, que se agrupa funcionalmente con la destinada a la reserva de suelo para equipamientos y dotaciones. Ello se ha justificado con anterioridad por un criterio de equipotencialidad en cuanto a la ubicación de las reservas dotacionales y su máxima centralidad posible, al objeto de dar mejor servicio y cobertura a la población residente en el ámbito de actuación. Se ha emplazado además una pieza de borde correspondiente a los terrenos comprendidos entre la Circunvalación al su y el límite inferior del sector, destinados igualmente a zona verde, y computable a efectos de juegos y recreo, toda vez que en su interior se puede inscribir un círculo de diámetro mayor a 12 m según normativa.

Entendemos que con la modificación descrita propuesta, respecto al diseño formal de la ordenación orientativa de las Normas, principalmente se consigue al situarse las zonas verdes entre las manzanas residenciales, el máximo uso y disfrute de las mismas, a la vez que con ello se genera una ordenación más esponjada frente a la planteada inicialmente, al situarse estos elementos (zona verde y de equipamientos) entre las distintas manzanas edificables ordenadas.

En cuanto a las tipologías residenciales previstas, siguiendo las directrices de las Normas, viene también así a reforzarse el carácter urbano de la ordenación en secuencias de densidades alta,

media y baja, toda vez que ésta se va degradando en intensidad, a medida que nos vamos alejando del casco ya consolidado, contribuyendo notablemente a dicho efecto el hecho de centralizar en la ordenación la zona verde principal y los equipamientos.

Se puede apreciar, pues, que se han seguido los criterios vinculantes previstos, en cuanto a viario y degradación de intensidades edificatorias, de la ordenación orientativa de las Normas, teniéndose en cuenta los definitivos ajustes de la trama viaria, y manteniéndose las demás características asignadas a estos terrenos constitutivos del sector de planeamiento.

En cuanto a la justificación del cumplimiento del Decreto 72/92 sobre "Normas Técnicas para la Accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte" en el ámbito de Andalucía; independientemente de la justificación pormenorizado que se adopte en los correspondientes Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial, merecen ser tenidas en cuenta las siguientes consideraciones referentes al diseño y la ejecución de infraestructuras, urbanización y mobiliario urbano (Título II. Capítulo I):

A tal efecto, se ha previsto el que los elementos de urbanización, de infraestructura y de mobiliario urbano sean accesibles a las personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales, de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- Itinerarios peatonales con un ancho mínimo previsto de 1,50 m
- Pavimentos de tipo antideslizantes.
- Vados destinados a supresión de barreras urbanísticas en itinerarios peatonales de dimensiones y características normalizadas.
- Itinerarios peatonales en parques, jardines y espacios libres de uso público, acorde a los criterios establecidos en normativa, y relativos a anchura mínima, pendientes máximas longitudinales y transversales, altura máxima de bordillos, pavimentos antideslizantes, escaleras, en su caso, con dimensión mínima de huella de 30 cm, desniveles salvados mediante rampas de anchura libre mínima 1,20 m y de pendiente máxima del 12% (recorrido inferior a 3m) o del 8% (recorridos superiores a 3 m, en proyección horizontal).
- En todas las zonas de aparcamiento de vehículos, en vías o espacios públicos, se reserva una plaza para personas con movilidad reducida, por cada 50 o fracción, de dimensiones mínimas normalizadas 5 x 3,60 m.
- Señales verticales y otros elementos de mobiliario urbano, situados en el tercio exterior de la acera, quedando una anchura libre restante, en todo caso, mayor de 90 cm

### 3.4 ZONIFICACION.

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación, son las relacionadas en los apartados siguientes:

- Zona Residencial. P (plurifamiliar entre medianeras)  
U2 (unifamiliar entre medianeras)  
U3 (unifamiliar aislada)
- Zona Equipamientos. E
- Areas libres. ZV
- Viales. V

#### ZONA RESIDENCIAL

Comprende esta zona, las parcelas que se destinan al uso Residencial predominante, empleándose para ello tres tipologías correspondientes a otras tantas subzonas

## P) Edificación entre medianeras:

- Tres plantas.
- Ocupación de manzana 60 %.
- Edificabilidad unitaria:  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Se unirán los espacios libres de las manzanas pertenecientes a esta tipología con objeto de obtener un espacio común.

U<sub>2</sub>) Edificación unifamiliar entre medianeras.

- Dos plantas.
- Parcela mínima:  $125 \text{ m}^2$ .
- Retranqueo de fachada: 6 metros desde la alineación de calle.
- Edificabilidad unitaria:  $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

U<sub>3</sub>) Edificación unifamiliar aislada:

- Dos plantas.
- Parcela mínima:  $500 \text{ m}^2$ .
- Retranqueos:
  - Fachada: 6 m.
  - Linderos: 3 m.
- Ocupación: 30 %.
- Edificabilidad unitaria:  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Se permiten las viviendas PAREADAS con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima:  $250 \text{ m}^2$ .
- Retranqueos:
  - Fachada: 6 m.
  - Linderos: 3 m. (Salvo el que se adjunta).
- Ambas viviendas se tramitarán y ejecutarán con proyecto único.
- Ocupación: 30 %.
- Edificabilidad unitaria:  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Se admitirá el uso comercial en las parcelas tipo P no superando en un 20 % la edificabilidad asignada a estas.

**AREAS LIBRES**

Comprende esta zona, aquellas parcelas dedicadas al uso de Jardines, juegos de niños y Recreo, que se sitúan relacionadas entre sí por medio de elementos de circulación peatonales, al objeto de permitir su adecuado desarrollo integrado en función de las necesidades de la zona.

Tendrán estas zonas el adecuado tratamiento de desarrollo en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto, y a la propuesta de ordenación orientativa reflejada en el presente Plan Parcial.

**ZONA DE EQUIPAMIENTOS**

Comprende esta zona, una única parcela destinada al uso genérico de dotaciones, incluyendo, o mejor dicho, concentrándose en ella, todas las reservas de suelo para usos docentes, social y comerciales.

## VIALES

Comprende esta zona, el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales en el interior del sector, siguiendo la ordenación general de la zona. En resumen, se disponen tres viales (1,2 y 3) de acceso rodado desde Vereda de Pino, en sentido longitudinal norte/sur, y en prolongación de las calles Sendero, Cañada Real y Darien, respectivamente. El central, situado entre la zona verde principal y la manzana de equipamientos, de mayor sección y con una banda de aparcamiento dispuesta en una de sus márgenes, discurre hasta el final de dichas manzanas, donde desemboca en el segundo de los cuatro viales transversales (A,B,C y D) dispuestos en sentido este/oeste.

Se ha previsto la sección tipo de los viales en función de sus sentidos de circulación, y éstas figuran en el plano correspondiente a la red viaria. En resumen, las secciones tipo de los viales son las reflejadas a continuación:

	Calzada	Aceras	Aparcamientos
Sección Tipo viales	7,00	2 x 1,50	(*)
Sección Vial 2	5,50	2 x 2,00	1 x 2,50
Sección Vial D	6,50	2,50 + 5,00	2 x 2,50

(\*) mediante señalización de limitación mensual

Asimismo, salvo las plazas de aparcamiento grafiadas en calzada junto a la acera, se prevé que sea el ayuntamiento quien otorgue finalmente el sentido definitivo de circulación de los viales dispuestos, y, en su caso, regule el aparcamiento en calzada mediante la disposición de la correspondiente señalización de limitación mensual.

### 3.5 DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Plan Parcial, se obtienen los siguientes valores característicos una vez asignados los coeficientes de edificabilidad definitivos para cada una de las tipologías:

Tipología	Superficie	Indice Edificabilidad	Edificabilidad
P (plurifam)	15.505,06 m <sup>2</sup>	1,50	23.257,59
U2 (unif. ados)	6.636,75 m <sup>2</sup>	1,20	7.964,10
U3 (unif. a isla)	7.903,01 m <sup>2</sup>	0,60	4.741,80
Z. VERDES	5.943,91 m <sup>2</sup>	-	-
EQUIPAMIENTO	2.483,85 m <sup>2</sup>	-	-
VIARIO	15.708,02 m <sup>2</sup>	-	-
Total SAU-2	54.180,60 m <sup>2</sup>		35.963,49 m <sup>2</sup> t

### 3.6 DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS.

En base al cálculo pormenorizado de los aprovechamientos urbanísticos asignados por el documento de Revisión de las NN.SS. al suelo objeto de esta propuesta, y teniendo en cuenta los distintos coeficientes de homogeneización zonales \_establecidos por dichas Normas, en su memoria justificativa\_; se obtienen los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edif. Lucrativa (m <sup>2</sup> t)	Coef. Homoge	Aprovechmto (U.A.)
<b>P</b> (plurifam)	15.505,06 m <sup>2</sup>	1,50	23.257,59	0,54	12.559,10
<b>U2</b> (unif. ados)	6.636,75 m <sup>2</sup>	1,20	7.964,10	0,67	5.335,95
<b>U3</b> (unif. aisla)	7.903,01 m <sup>2</sup>	0,60	4.741,80	1,00	4.741,80
<b>Tot. RESD. P.P.</b>	<b>30.044,82 m<sup>2</sup></b>		<b>35.963,49 m<sup>2</sup>t</b>		<b>22.636,85 U.A.</b>

Siendo pues el aprovechamiento por m<sup>2</sup> de suelo del sector:

$$22.647,49 \text{ U.A.} / 54180,60 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0.417804 \text{ UA/m}^2}$$

Por otra parte, la Media del Aprovechamiento del Sector, según la ficha de características de las Normas, está determinado por:

$$\mathbf{0,418 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}}$$
 equivalente a 22.647,49 U.A.

Mientras que el Aprovechamiento Tipo del área de reparto en la que se encuentra el sector (AR-1), se cifra en:

$$\mathbf{0,408 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}}$$
 equivalente a 22.105,68 U.A.

Siendo pues el aprovechamiento patrimonializable, o susceptible de apropiación por los propietarios del suelo del Sector, según ley, el 90 % del Aprovechamiento Tipo, es decir:

$$90\% \text{ A.T.} = 90\% \text{ 22.105,68 U.A.} = \mathbf{19.895,11 \text{ U.A.}}$$

Correspondiéndole a la administración municipal el 10% restante de dicho aprovechamiento, además del Exceso de aprovechamiento correspondiente al sector, esto es:

$$2.210,57 \text{ U.A.} + 541,81 \text{ U.A.} = \mathbf{2.752,38 \text{ U.A.}}$$

Estableciendo la hipótesis de que concentremos esta cesión total en parcelas de tipología P "plurifamiliar entre medianeras", el suelo equivalente lo obtenemos dividiendo dichas unidades de aprovechamiento entre el coeficiente de homogeneización y la edificabilidad correspondiente a dicha tipología, obteniéndose una superficie de 3.398,00 m<sup>2</sup>s; El resto hasta 9.161,10 m<sup>2</sup>s de dicha tipología correspondiente a la totalidad del sector, resulta de propiedad de los titulares del suelo.

Dicho aprovechamiento municipal no ha sido localizado en planos, por ser ésta competencia del correspondiente Proyecto de Compensación tal y como preceptúa el Reglamento de Gestión Urbanística.

### 3.7 JUSTIFICACION DE EQUIPAMIENTOS.

A continuación, realizamos la justificación pomenorizada de los equipamientos proyectados, tomando como referencia el Artº 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Dado que en el presente Plan Parcial se fija el número máximo de viviendas, utilizamos dicho módulo para el cómputo de los estándares de reservas; resultando el siguiente :

**CUADRO COMPARATIVO**

RESERVAS	REG. PLANEAMIENTO		PROPUESTA P.P.O.	
	m <sup>2</sup> /vda.	m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> /vda.	m <sup>2</sup>
Areas Libres (ZV)	18.m <sup>2</sup> /vda.	<b>5.418 m<sup>2</sup> (*)</b>	31,28 m <sup>2</sup> /vda.	<b>5.943,91 m<sup>2</sup></b>
Dotaciones (E)	12.m <sup>2</sup> /vda.	<b>2.280 m<sup>2</sup></b>	13,07 m <sup>2</sup> /vda.	<b>2.483,85 m<sup>2</sup></b>

(\*) (≥10% Superficie del sector ordenado)

La justificación detallada de cada una de las reservas anteriormente señaladas, es la siguiente:

#### AREAS LIBRES – ZONAS VERDES

La dotación mínima para estas zonas, vimos que era:

Jardines.	( $\varnothing > 30$ m)	15 m <sup>2</sup> /vda. x 190 vdas. =	2.850 m <sup>2</sup>
Juegos y recreos.	( $\varnothing > 12$ m)	3 m <sup>2</sup> /vda. x 190 vdas. =	570 m <sup>2</sup>
<hr/>			
Total zona verde.			3.420 m <sup>2</sup>

La presente propuesta, prevé una dotación de Zonas Verdes públicas que totalizan **5.943,91 m<sup>2</sup>**, de las cuales una superficie total de 4.650,19 m<sup>2</sup> ocupa una manzana en la que es inscribible un círculo de diámetro superior a 30 m (equivalente a 24,47 m<sup>2</sup>/vda, muy superior a la exigencia del RP), y en el resto de 1.293,72 m<sup>2</sup> que ocupa el borde inferior de la vía de circunvalación, es inscribible un círculo de 12 m de diámetro. Por otro lado, todas las parcelas señaladas cumplen las condiciones mínimas exigidas en el apdo. 4 del Anejo al RP, y resultan aptas para su ordenación como jardines y áreas de juegos, cumpliendo por tanto con la superficie mínima exigida.

#### EQUIPAMIENTOS (DOCENTES, SIPS)

La dotación mínima para estas zonas, vimos que era:

Centros docentes (Zona Escolar):	
E.G.B.	10 m <sup>2</sup> /vda.

---

Servicio de Interés Público y Social (Zona Equipamientos):	
Social - comercial. (m <sup>2</sup> edificados)	2 m <sup>2</sup> /vda.

---

Total reservas.	12 m <sup>2</sup> /vda.
-----------------	-------------------------

La presente propuesta, prevé una dotación de Zona de Equipamientos que totaliza **2.483,85 m<sup>2</sup>**, y que siguiendo los criterios del RP para unidades elementales de viviendas, en el presente Plan Parcial se reservan para dicho uso en una única parcela situada en la zona central de la ordenación, contigua a la zona verde.

#### APARCAMIENTOS

La dotación mínima para estas zonas, vimos que según el RP era de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos:

$$1 \text{ plaza} \times 35.963 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 360 \text{ plazas}$$

El Plan Parcial prevé una dotación de aparcamientos para cubrir dicha reserva, que se sitúan, en parte en los viales de la ordenación (un máximo del 50% del total de las plazas), y en parte, en el interior de las parcelas tanto residenciales como de equipamiento, lo que se exigirá en la ordenanza particular de cada zona.

El cómputo de las plazas de aparcamiento en borde de viales se ha realizado dividiendo la longitud total de los cordones de aparcamiento, por una longitud unitaria de 4,50 m por plaza, según lo dispuesto en las Normas de Urbanización; condiciones de aparcamientos públicos de las NN.SS.



### 3.8 COMPARACION CON LA FICHA DE CARACTERISTICAS DE LAS NN.SS.

A continuación se relacionan los saldos referentes a la comparación de los parámetros urbanísticos así como el suelo de reserva fijado por la ficha de características del sector según las Normas, y los contenidos en la presente propuesta de Plan Parcial de Ordenación.

CARACTERISTICAS	NN.SS.	PLAN PARCIAL
Superficie del Sector SAU-2	54,497,53 m <sup>2</sup>	54,180,60 m <sup>2</sup>
Densidad máxima bruta	35 Viv/Ha	35 Viv/Ha
Media Aprovechamiento Sector	0,418 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,418 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Tipo (AR-1)	0,408 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,408 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Ordenanzas suelo Residencial	P – U <sub>2</sub> – U <sub>3</sub>	P – U <sub>2</sub> – U <sub>3</sub>

Como puede apreciarse, los parámetros propuestos, salvo la superficie del ámbito de actuación corregida con el levantamiento topográfico realizado, resultan equivalentes a los de las Normas, respetándose, en todo caso, el criterio de ubicación de tipologías, de situación de viales vinculantes con el entorno, así como de degradación en intensidades edificatorias; cumpliéndose por tanto las previsiones establecidas.

### 3.9 CALCULO DE CESIONES MINIMAS Y OBLIGATORIAS.

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Plan Parcial, serán gratuitas y obligatorias a favor del Ayuntamiento de Olvera, las cesiones relacionadas a continuación:

#### CESION DE APROVECHAMIENTO

Mediante el correspondiente Proyecto de Compensación, como ya se ha señalado, se reservará el suelo necesario para contener la diferencia de aprovechamiento indicada en el apartado 3.6 del presente documento.

#### ZONA VERDE PUBLICA

Será de cesión el uso en superficie de todas aquellas parcelas calificadas como de zona verde pública, y destinadas al uso de jardines y de juegos y recreo, que totalizan 5.943,91 m<sup>2</sup>

#### EQUIPAMIENTOS (DOCENTES, SIPS)

Será de cesión la parcela calificada de Equipamientos, con los usos relativos a tal fin, que cuenta con una superficie de totaliza 2.483,85 m<sup>2</sup>

#### VIALES

Se cederá la totalidad del suelo destinado a los viales dentro del Sector de actuación, alcanzando un total de 15.708,02 m<sup>2</sup> de superficie.

### 3.10 DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

Las Normas vigentes posibilitan la realización de un desarrollo del sector en polígonos (tres como máximo), al objeto de facilitar la gestión, condicionándose dicha poligonización al hecho de ajustarse a la estructura de la propiedad; y a realizarse, en todo caso, de forma conjunta la ordenación general del Sector.

La práctica administrativa, por otra parte, viene demostrando la necesidad de fraccionar las Unidades de Ejecución para agilizar la actuación urbanística. La práctica urbanística constata la

existencia de factores complejos \_no siempre la proliferación de titulares y sus distintos intereses\_ y aconseja reducir el número de éstos con la creación de ámbitos de actuación más reducidos; siempre, naturalmente, que se asuman las cargas inherentes de manera proporcional.

Por todo ello, y a fin de dar cumplida cuenta de los objetivos establecidos por el planeamiento municipal vigente sobre este SAU, resulta pertinente plantear la modificación del ámbito del Sector de Planeamiento, dividiendo el actualmente existente en unidades más pequeñas, acorde al Plano de Proyecto PP-9 "Delimitación de Unidades de Ejecución".

Tal propuesta, se adecua a las exigencias reguladas por la Ley del Suelo en relación con los requisitos exigibles a las unidades, manteniéndose el imperativo legal, en tanto que unidades resultantes de la división del actual SAU-2 CENTRO, tienen la entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación y, asimismo, asumen proporcionalmente las cargas correspondientes al sector matriz.

Así, teniendo en cuenta la extensión superficial del sector, las expectativas de promoción inmobiliaria que existen sobre el mismo, y fundamentalmente, a la estructura de la propiedad; se ha procedido a delimitar **DOS UNIDADES DE EJECUCION**, hecho que habrá de ser tenido en cuenta durante la gestión del desarrollo del planeamiento.

Ambas unidades en que se divide la actual delimitación cumplen los requisitos del Artº 144 de la Ley del Suelo (T.R. 92).

- a) Por sus dimensiones y características de la ordenación, son susceptibles de asumir las cesiones derivadas de la ficha de planeamiento.

La obligatoriedad y gratuidad de las cesiones se han generalizado en la legislación vigente, quedando estos estándares recogidos por el planeamiento. De ahí que en la fase de ejecución, en que las mismas se materializan, se preste especial atención al ámbito delimitado, a fin de que puedan soportar la entrega gratuita del suelo.

La Ley del Suelo establece la necesidad de considerar dos elementos cuya combinación determinará la extensión de la unidad:

- 1) El suelo vacante que quede, en el que ubicar los aprovechamientos lucrativos, una vez deducido del total de superficie el suelo afectado a equipamientos de cesión obligatoria y gratuita.
- 2) Las características de la ordenación que definen el alcance y contenido de esos aprovechamientos, conjuntamente con la posición territorial del ámbito en cuestión.

Aspectos ambos que se cumplimentan en la presente propuesta de ordenación.

- b) Que es factible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, en cada una de las unidades en que se divide.

Los ámbitos de actuación tienen entidad suficiente para asumir beneficios y cargas derivados de las determinaciones del planeamiento correspondientes a cada uno de ellos. En apartado posterior, en los cálculos justificativos se demostrará numéricamente lo ahora enunciado, cumpliéndose la determinación del Artº 145 del TRLS sobre que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad, y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo, sobre su superficie, no es superior, o inferior, al 15 por 100 de éste último.

- c) Y por último, tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Si los dos requisitos primeros hacían referencia a la autonomía jurídica de la actuación; en este se atiende a su autonomía técnica y económica.

Por autonomía técnica entendemos que el ámbito de operaciones a ejecutar, anteriormente citadas, constituyen una unidad que de alguna manera responde al carácter de organicidad que preside la Ordenación Urbana. La unicidad de las unidades es palpable, constituyendo piezas autónomas y solidarias en la ordenación propuesta.

La segunda parte de este tercer requisito, también cumplimentado en la delimitación propuesta, se refiere a su autonomía económica. Cuestión esta que, como se indicó anteriormente, al respetarse la delimitación impuesta por ley en cuanto a las diferencias de aprovechamientos entre las dos unidades, se mantienen las cotas de rentabilidad económica que éste posibilitaba.

Así pues, por la estructura de la propiedad existente y el principio de equidistribución de beneficios/cargas resultantes de la ordenación, se ha efectuado la delimitación de las Unidades de Ejecución UE1 y UE2, de manera que no se produzcan desequilibrios entre ambas, o en todo caso éstos sean menores de un 15%, acorde con lo establecido en los Artº 36 a 38 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

La relación entre cargas y beneficios resulta inherente a la propia delimitación poligonal, lo que supone una correcta justicia distributiva en cuanto a los aprovechamientos asignados.

Dado que en el caso de las cargas, éstas tienen una evaluación económica concreta obtenida del Estudio Económico-Financiero del presente Plan, es preciso pues evaluar económicamente los beneficios de la ordenación, para que ambos parámetros puedan ser homogeneizables.

Esquemáticamente podemos resumir las características de las Unidades de Ejecución delimitadas, como sigue:

UNIDADES DE EJECUCION	Superficie	Porcentaje
U.E.1	28.682,32 m <sup>2</sup>	52,938 %
U.E.2	25.498,28 m <sup>2</sup>	47,062 %

U.E.1: nº max. Viviendas: 100 Viv

A.M.= 0,418 x S =11.989,21 U.A.

A.T.= 0,408 x S =11.702,38 U.A.

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edif. Lucrativa (m <sup>2</sup> t)	Coef. Homoge	Aprovechmto (U.A.)
P (plurifam)	9.182,30 m <sup>2</sup>	1,50	13.773,45	0,54	7.437,67
U2 (unif. Ados)	3.137,01 m <sup>2</sup>	1,20	3.764,41	0,67	2.522,15
U3 (unif. Aisla)	3.501,07 m <sup>2</sup>	0,60	2.100,64	1,00	2.100,64
Tot. RESID.	15.820,38 m <sup>2</sup>				
Z. VERDES	5.439,82 m <sup>2</sup>				
EQUIPAMIEN					
VIARIO	7.422,12 m <sup>2</sup>				
Tot. ORD UE.1	28.682,32 m <sup>2</sup>				12.060,46 U.A.

Aprovechamiento tipo:

12.060,46 U.A. / 28682,32 m<sup>2</sup>s =

0.420448 UA/m<sup>2</sup>

U.E.2: nº max. Viviendas: 90 Viv

A.M.= 0,418 x S = 10.658,28 U.A.

A.T.= 0,408 x S = 10.403,30 U.A.

Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edif. Lucrativa (m <sup>2</sup> t)	Coef. Homoge	Aprovechmto (U.A.)
P (plurifam)	6.322,76 m <sup>2</sup>	1,50	9.484,14	0,54	5.121,44
U2 (unif. Ados)	3.499,74 m <sup>2</sup>	1,20	4.199,69	0,67	2.813,79
U3 (unif. Aisla)	4.401,94 m <sup>2</sup>	0,60	2.641,16	1,00	2.641,16
Tot. RESID.	<b>14.224,44 m<sup>2</sup></b>				
Z. VERDES	504,09 m <sup>2</sup>				
EQUIPAMIENTO	2.483,85 m <sup>2</sup>				
VIARIO	8.285,90 m <sup>2</sup>				
Tot. ORD UE.2	<b>25.498,28 m<sup>2</sup></b>				<b>10.576,39 U.A.</b>

Aprovechamiento tipo:

10.576,39 U.A. / 25498,28 m<sup>2</sup>s = **0.414788 UA/m<sup>2</sup>**

Siendo el resumen de los aprovechamientos de las Unidades de Ejecución, el siguiente:

#### UE-1

12.060,46 U.A. / 28682,32 m<sup>2</sup>s = **0.420448 UA/m<sup>2</sup>**  
 $\geq 0.85 \times 0.417804 \text{ UA/m}^2 = 0.355133 \text{ UA/m}^2$   
 $< 1.15 \times 0.417804 \text{ UA/m}^2 = 0.480475 \text{ UA/m}^2$

#### UE-2

10.576,39 U.A. / 25498,28 m<sup>2</sup>s = **0.414788 UA/m<sup>2</sup>**  
 $\geq 0.85 \times 0.417804 \text{ UA/m}^2 = 0.355133 \text{ UA/m}^2$   
 $< 1.15 \times 0.417804 \text{ UA/m}^2 = 0.480475 \text{ UA/m}^2$

Cumpléndose pues con la condición determinada por el Artº 145 TRLS.

Por último, de acuerdo con lo establecido en el Artº 152 TRLS, las mínimas diferencias en cargas de urbanización entre las Unidades de Ejecución, se regularizarán en los respectivos Proyectos de Compensación, teniéndose en cuenta, además de lo especificado en el punto 7,2 del Estudio Económico Financiero, que no se ha considerado en la presente propuesta carga alguna en la UE-2 por la hipotética carga de urbanización correspondiente por la demolición, en su caso, de la vivienda existente y declarada como "fuera de ordenación" por el presente Plan Parcial.

### 3.11 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

El presente Plan Parcial contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en los proyectos de urbanización correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas, los cuales habrán de redactarse como consecuencia de este documento, y en forma acorde con las determinaciones relativas a la implantación de las redes de infraestructuras de los sectores contiguos.

Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales, así como las diseñadas para dar servicio al ámbito de actuación, según las posibilidades de las redes existentes de las diferentes compañías suministradoras de servicios.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio realizado de perfiles, rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores de cada zona del sector, así como con los esquemas de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, etc., con lo que se determina una definición del conjunto que entendemos suficiente en estos aspectos infraestructurales. No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en los Proyectos de Urbanización por redactar, definimos a continuación las características más relevantes de estos servicios urbanísticos.

## 1. Red Viaria.

Las calles destinadas a viario rodado cumplirán las siguientes condiciones genéricas:

- a) Vías de dos sentidos de circulación: Calzada mínima (2 carriles) 5,50 m. Acera mín. 1,25 m.
- b) Vías en un sentido de circulación: Calzada mínima (1 carril + 1 banda aparcamiento) 5,50 m. Acera mínima 1,25 m.

c) Condiciones comunes: Pendiente máxima 12 %. Pendiente mínima 1 %. Bombeo transversal 1 % para firme de hormigón. 2 % para firme de adoquín, morrillo, terrizo o similar.

Podrían autorizarse excepcionalmente pendientes superiores a la máxima admitida, siempre que se instale un pavimento antideslizante.

Análogamente cabrá reducir la pendiente mínima siempre que se resuelva el drenaje de la plataforma mediante cunetas, incrementando el número de sumideros o mediante otros procedimientos.

Las calles principales mantendrán su sección transversal en las intersecciones, adaptándose a ella la pendiente de la vía de menor rango.

- Aceras: Pendiente transversal mínima 2 %

- Arbolado: Se deberá disponer arbolado en las aceras del viario principal.

- Pavimentación: Podrá utilizarse cualquier tipo de firme, excepción hecha de los acabados de tipo bituminoso.

Las plazas de aparcamiento público cumplirán las siguientes condiciones genéricas:

Tamaño de plazas de aparcamiento en línea: Ancho 2,20 m. Longitud 5,00 m.

Tamaño de plazas de aparcamiento en batería: Ancho 2,40 m. Longitud 4,50 m.

La dimensión de plazas de aparcamiento se medirá siempre al margen de las calles de acceso.

Las plazas de aparcamiento contarán, siempre que sea posible, con arbolado o elementos de jardinería. El arbolado se dispondrá como mínimo cada 4 plazas en línea o batería. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario principal de un sentido o en recintos especialmente destinados.

## 2. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se realizará a partir de la nueva arteria que, según ha informado la compañía concesionaria del suministro, va a discurrir por el vial transversal B con una sección  $\varnothing$  200. En tanto no se tiene ultimada dicha infraestructura, se prevé dar suministro desde la red existente en los viales situados por encima de Vereda de Pino y cuyo punto de acometida provisional ha señalado la compañía suministradora en Cañada Real esquina a Vereda de Pino con una sección  $\varnothing$  80. A partir de dicho punto de acometida se crearán los anillos o ramales comprendidos en el esquema-propuesta diseñado, para dar servicio a las diferentes parcelas delimitadas.

Entre las condiciones para dicho suministro las Normas existentes fijan las siguientes:

1. El consumo diario medio, salvo justificación en contra, se ajustará a los siguientes valores de cálculo:

Áreas residenciales: 250 l /habitante/día con factor punta 1,7. El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación.

2. La red de distribución se diseñará preferentemente en solución de malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente. Los proyectos analizarán y justificarán la localización de válvulas reductoras y grupos hidroneumáticos. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

3. Si el suministro se realiza mediante pozos, deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales, justificando los niveles de calidad exigidos en el Real Decreto

1423/1982 de 18 de junio. Se cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Aguas y las siguientes determinaciones: - Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20 primeros metros.- No se permitirá la inyección de productos químicos o radioactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.- Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.- El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m<sup>2</sup> por unidad.- Los pozos deberán situarse a más de 100 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco contaminante.- Si en un mismo acuífero coexisten varias captaciones, se recomienda concentrar la captación en un solo pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.

### 3. Saneamiento.

Para el saneamiento se adopta el sistema separativo diseñándose la red de recogida de aguas fecales independiente de la red de pluviales. El vertido de dichas aguas pluviales se realizará, a falta de colector específico, al colector general sur intercalándose un aliviadero, lo que posibilita que en un futuro se pueda desdoblarse el sistema.

Entre las condiciones para dicho suministro las Normas existentes fijan las siguientes:

1. Salvo justificación razonada en contra, la red de alcantarillado para las nuevas zonas urbanas residenciales e industriales, será preferentemente con sistema separativo, debiendo indicarse la capacidad de absorción del colector a que vierta. Las aguas verterán siempre a colectores de uso público, no admitiéndose las fosas sépticas salvo en construcciones aisladas en el medio rural, con las medidas correctoras definidas en el Anexo I (Estudio de Impacto Ambiental).

2. El diseño de la red tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Velocidad del agua a sección llena: 0.5 a 2.5 m./sg.
- Cámaras de descarga con capacidad de: 0.50 m<sup>3</sup> en cabecera. 0.30 m<sup>3</sup> en alcantarillas. 1.00 m<sup>3</sup> restantes.
- Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y en los tramos rectos cada 50 metros como mínimo.
- Los aliviaderos de crecida se dimensionarán para una dilución de cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras, y se situarán tan próximos como sea posible a los cauces naturales.

### 4. Electricidad.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará desde el Centro de Transformación previsto en el esquema-propuesta de la red, a partir de ahí se efectúa el suministro en baja tensión a las distintas parcelas, debiendo seguirse en ello las normas particulares de la cía. Concesionaria del suministro, así como el R.E.B.T. La previsión de potencia necesaria se llevará a cabo a partir de una potencia media mínima de 5,5 Kw por vivienda prevista.

Entre las condiciones para dicho suministro las Normas existentes fijan las siguientes:

En suelo urbano, las líneas de distribución discurrirán preferentemente subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjales y canalizaciones con elemento de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

### 5. Alumbrado público.

Se dispondrá alumbrado público en todos los viales proyectados, siguiendo para ello las directrices de los Servicios Técnicos municipales. Los tipos de báculo y luminarias se adaptarán a las usuales utilizadas por el ayuntamiento, siguiendo el mismo criterio de la iluminación existente en las urbanizaciones realizadas.

Entre las condiciones para dicho suministro las Normas existentes fijan las siguientes:

1. La iluminación satisfará los siguientes valores mínimos en servicio:

PARAMETRO	TRAFICO	RODADO	TRAFICO	PEATONES
	Adecuado Conductores	Exigencias Seguridad	Exigencias Peatones	Zonas Exclusivas Peatonales
Iluminancia	Recomendable 30 lux Admisible 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad min/med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Temp.decolor Correlacionada	4000K	4000 K	4000K	40

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, y larga vida media y reducida depreciación.

3. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

4. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m, excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

5. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

## 6. Telefonía.

La acometida se efectuará a la línea existente que discurre por Vereda de Pino, distribuyéndose desde la misma a las parcelas residenciales y de equipamiento del sector, según propuesta de trazado facilitada por la compañía suministradora; cumpliéndose por tanto, la normativa particular sectorial.

## 7. Otros servicios.

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar y definir específicamente las redes de otros posibles servicios definidos en el presente Plan Parcial (hidrantes, riego) sólo a nivel de esquemas-propuestas de trazado, conforme a las normas y criterios de las compañías suministradoras, así como a la Normativa municipal vigente al respecto.

De esta forma, entendemos que en el orden de las infraestructuras previstas, queda definido el correcto funcionamiento de la futura ordenación.

## 3.12 CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION Y PARCELACION							
USO	PARCELA	ORDENZA.	SUPERFICIE (m2)	%	INDICE EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	Nº DE VIV.
RESIDENCIAL	P.1	"P"	2839,59	5,24	1,50	4259,38	22
	P.2	"P"	4377,49	8,08	1,50	6566,23	34
	P.3	"P"	2014,93	3,72	1,50	3022,39	18
	P.4	"P"	1938,06	3,58	1,50	2907,09	16
	P.5	"P"	1965,22	3,63	1,50	2947,83	15
	P.6	"P"	2369,77	4,37	1,50	3554,65	22
	RESD. "P"		15505,06	28,62			127
	U <sub>2</sub> .1	"U <sub>2</sub> "	1049,68	1,94	1,20	1259,62	7
	U <sub>2</sub> .2	"U <sub>2</sub> "	4103,20	7,57	1,20	4923,84	30
	U <sub>2</sub> .3	"U <sub>2</sub> "	1483,87	2,74	1,20	1780,64	11
	RESD. "U2"		6636,75	12,25			48
	U <sub>3</sub> .1	"U <sub>3</sub> "	1500,02	2,77	0,60	900,01	3
	U <sub>3</sub> .2	"U <sub>3</sub> "	4747,44	8,76	0,60	2848,46	9
	U <sub>3</sub> .3	"U <sub>3</sub> "	1655,55	3,06	0,60	993,33	3
	RESD. "U3"		7903,01	14,59			15
	TOTAL RESIDENCIAL		30044,82	55,46		35963,49	190
DOTACIONES	V.1	"ZV"	4650,19	8,58			
	V.2	"ZV"	1293,72	2,39			
	TOTAL AREAS LIBRES		5943,91	10,97			
	E.1	"E"	2483,85	4,58			
TOTAL EQUIPAMIENTO		2483,85	4,58				
VIALES	VIALES U.E.-1		7422,12	13,70			
	VIALES U.E.-2		8285,90	15,29			
	TOTAL VIALES		15708,02	28,99			
TOTAL PLAN PARCIAL		54180,60	100		35963,49	190	



### 3.13 CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS Y APROVECHAMIENTOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION Y PARCELACION U.E.-1							
U.E. 1	PARCELA	ORDENZA.	SUPERFICIE (m2)	% SAU-2	INDICE EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	Nº DE VIV.
UNIDAD DE EJECUCION-1	P.1	"P"	2839,59	5,24	1,50	4259,38	22
	P.2	"P"	4377,49	8,08	1,50	6566,23	34
	P.5	"P"	1965,22	3,63	1,50	2947,83	15
	RESD. "P"		9182,30	16,95		13773,45	71
	U <sub>2</sub> .1	"U <sub>2</sub> "	1049,68	1,94	1,20	1259,62	7
	U <sub>2</sub> .2.1	"U <sub>2</sub> "	2087,33	3,85	1,20	2504,79	15
	RESD. "U2"		3137,01	5,79		3764,41	22
	U <sub>3</sub> .1	"U <sub>3</sub> "	1500,02	2,77	0,60	900,01	3
	U <sub>3</sub> .2.1	"U <sub>3</sub> "	2001,05	3,69	0,60	1200,63	4
	RESD. "U3"		3501,07	6,46		2100,64	7
	TOTAL RESIDENCIAL		15820,38	29,20		19638,50	100
	V.1	"ZV"	4650,19	8,58			
	V.2.1	"ZV"	789,63	1,46			
	TOTAL AREAS LIBRES		5439,82	10,04			
	VIALES U.E.-1		7422,12	13,70			
	TOTAL VIALES		7422,12	13,70			
	TOTAL UD. EJECUCION-1		28682,32	52,94		19638,50	100

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION Y PARCELACION U.E.-2							
U.E. 2	PARCELA	ORDENZA.	SUPERFICIE (m2)	% SAU-2	INDICE EDIF. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	Nº DE VIV.
UNIDAD DE EJECUCION-2	P.3	"P"	2014,93	3,72	1,50	3022,39	18
	P.4	"P"	1938,06	3,58	1,50	2907,09	16
	P.6	"P"	2369,77	4,37	1,50	3554,65	22
	RESD. "P"		6322,76	11,67		9484,14	56
	U <sub>2</sub> .2.2	"U <sub>2</sub> "	2015,87	3,72	1,20	2419,04	15
	U <sub>2</sub> .3	"U <sub>2</sub> "	1483,87	2,74	1,20	1780,65	11
	RESD. "U2"		3499,74	6,46		4199,69	26
	U <sub>3</sub> .2.2	"U <sub>3</sub> "	2746,39	5,07	0,60	1647,83	5
	U <sub>3</sub> .3	"U <sub>3</sub> "	1655,55	3,05	0,60	993,33	3
	RESD. "U3"		4401,94	8,12		2641,16	8
	TOTAL RESIDENCIAL		14224,44	26,25		16324,99	90
	V.2.2	"ZV"	504,09	0,93			
	TOTAL AREAS LIBRES		504,09	0,93			
	E.1	"E"	2483,85	4,59			
	TOTAL EQUIPAMIENTO		2483,85	4,59			
	VIALES U.E.-2		8285,90	15,29			
	TOTAL VIALES		8285,90	15,29			
TOTAL UD. EJECUCION-2		25498,28	47,06		16324,99	90	

### 3.14 CONCLUSIONES.

A través de los sucesivos apartados de esta Memoria, queda claramente justificado el cumplimiento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Olvera (Cádiz), para la presente propuesta de ordenación del Sector SAU-2 "CENTRO", así como el contenido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Málaga, Junio de 2001



Jose Antonio Cobo Baro  
-Arquitecto-



---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO"  
DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).**

---

**4. ANEXOS A LA MEMORIA.**

## 4. ANEXOS A LA MEMORIA.

### 4.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA O NECESIDAD DE LA URBANIZACION.

Los terrenos incluidos en este Sector de actuación, provienen de antiguas fincas de labor, que en la actualidad y con la única excepción de una vivienda existente con fachada a Vereda de Pino, están libres de edificación y situados contiguos a zonas ya consolidadas del casco urbano, encontrándose según el planeamiento vigente considerados como "Suelo Apto para Urbanizar".

Estos terrenos forman parte de una de las piezas más importantes en el desarrollo de las previsiones de las NN.SS. de planeamiento de Olvera, al encomendarles éstas el objetivo fundamental de resolver la demanda de suelo urbanizado para la promoción de viviendas, fundamentalmente de tipología aislada; a la vez que formalizar y urbanizar un tramo de la pretendida Circunvalación sur que enlace la Avda. Manuel de Falla con el nuevo acceso a la Ctra. de Pruna.

Por lo tanto, la necesidad de la urbanización de los terrenos viene avalada por el propio tratamiento específico como Sector de Actuación SAU-2 "Centro", que le confiere y otorga el propio documento de las Normas municipales vigentes, que basándose en el armónico desarrollo que propone para el municipio, ha marcado la conveniencia de su urbanización.

### 4.2 RELACION DE PROPIETARIOS.

Reseñamos a continuación los nombres y direcciones conocidas de los propietarios del Sector, que son los siguientes:

#### Parcela nº 1.

Propietario: D. Pedro Casanueva Troya y otros  
Domicilio: Alcalá del Valle, 28. Bajo A  
11690 OLVERA (Cádiz)

#### Parcela nº 2. Ver Nota (\*) en apdo. 2.2 de la Memoria Informativa del Plan Parcial

Propietario: D. Juan Izquierdo Escalona E/r Estudio Ingeniería J.I., S.L.  
Domicilio: Avda. Julián Besteiro, 18. 1º C  
11690 OLVERA (Cádiz)

#### Parcela nº 3.

Propietario: D. Juan Izquierdo Escalona E/r Estudio Ingeniería J.I., S.L.  
Domicilio: Avda. Julián Besteiro, 18. 1º C  
11690 OLVERA (Cádiz)

#### Parcela nº 4.

Propietario: D. José Albarrán Sacie y otros  
Domicilio: Vereda de Pino s/n  
11690 OLVERA (Cádiz)

#### Parcela nº 5.

Propietario: D. Antonio Cabeza Párraga y otros  
Domicilio: desconocido

### **4.3 MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMA DE ACTUACION.**

La secuencia de los actos que tendrán que realizar los promotores del presente Plan Parcial de Ordenación, hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, se ordenan cronológicamente en la siguiente forma:

- Tramitación y aprobación del presente expediente de Plan Parcial
- Formulación, tramitación y constitución de las Juntas de Compensación de las distintas Unidades de Ejecución delimitadas.
- Formulación, tramitación y aprobación de los Proyectos de Compensación de las distintas Unidades de Ejecución delimitadas.
- Formulación, tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización de las distintas Unidades de Ejecución delimitadas.
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento de Olvera, y terminado el plazo de garantía preceptivo de un año, Recepción Definitiva de las mismas

Las obras de urbanización se llevarán a cabo por el Sistema de Compensación, determinado por las Normas para el desarrollo del presente sector, y con cargo a las respectivas Juntas de Compensación que se constituyan para cada una de las dos Unidades de Ejecución previstas para el desarrollo poligonal de la ordenación establecida; pudiéndose llevar a cabo su ejecución mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales: concurso, subasta, adjudicación directa o cualquier otro procedimiento acordado por las mismas.

### **4.4 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIOS.**

Como consecuencia de la aprobación del presente Plan Parcial de ordenación, los propietarios de suelo aportado al Sector, vendrán obligados ante el ayuntamiento a los siguientes compromisos:

- Cesión del 10% de aprovechamiento del Sector.
- Ejecución de las obras de urbanización del Sector conforme al contenido del presente documento, y a los correspondientes Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas.
- Mantener las obras ejecutadas hasta su recepción por los organismos correspondientes.

Por su parte, la Administración adquiere ante los propietarios los siguientes compromisos:

- Suministrar los servicios urbanísticos previstos por el presente documento.
- Velar para que las obras de urbanización, una vez ejecutadas, sean recibidas por el organismo correspondiente.
- Velar por la correcta ejecución de las obras y el cumplimiento de las disposiciones aplicables de las vigentes NN.SS. de planeamiento.

### **4.5 GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS.**

De acuerdo con lo preceptuado, las garantías del cumplimiento de estos compromisos por los promotores, vendrán representadas por una garantía en valores públicos ó aval bancario del 6% del valor de la totalidad de las obras de urbanización previstas, para cada una de las Unidades de Ejecución, por el presente documento.

Esto podrá cumplimentarse en metálico, o mediante títulos bancarios suficientes, según evaluación económica del presente Plan Parcial de Ordenación (Estudio Económico-Financiero); prestándose dicha garantía en el plazo de un mes (Artº 139 RP) establecido según la legislación vigente, a contar desde el momento en que se requiera a los promotores para ello.

#### 4.6 MEDIOS ECONOMICOS.

Los promotores de este suelo, cuentan para el desarrollo de las obras de urbanización correspondientes con los medios económicos suficientes, representados en la titularidad en pleno dominio de los terrenos que promueven, y con los ingresos obtenidos por las ventas inmobiliarias, estimándose que es prueba evidente y suficiente de la solvencia financiera de los promotores para realizar las obras de urbanización.

No obstante, si el Ayuntamiento estima oportuno la presentación de los títulos de propiedad y declaración de los recursos propios de los promotores, se aportarían dichos documentos.

Málaga, Junio de 2001



Jose Antonio Cobo Baro  
-Arquitecto-



---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO"  
DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).**

---

**5. ORDENANZAS REGULADORAS.**



## **5. ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **5.1 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

#### **1. CONTENIDO.**

Las presentes ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del denominado SAU-2 "CENTRO" del documento de Revisión de las NN.SS. de Olvera (Cádiz), de acuerdo con el ámbito de actuación propuesto por dicho documento, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y las disposiciones de las NN.SS. de Olvera.

#### **2. CLASIFICACION DEL SUELO.**

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan Parcial, tendrán consideración de "Suelo Apto para Urbanizar" hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme, y por lo tanto, quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, especialmente en lo contenido en el Art. 84 de esta ley.

#### **3. ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL.**

El Plan Parcial prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica, definida en el apartado de Ordenanzas Particulares de las zonas:

- Zona Residencial.
- Zona de equipamiento.
- Zona verde.

#### **4. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, habrá de tramitarse un proyecto, o proyectos de urbanización, que deberán ajustar las determinaciones relativas a la implantación de las redes de infraestructuras en forma acorde con los sectores colindantes, así como la definición de las características técnicas de las obras a ejecutar, haciendo una evaluación detallada de las mismas.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y también en sus Reglamentos Complementarios.

#### **5. DE LOS PROYECTOS DE COMPENSACION.**

Como consecuencia del Sistema de Actuación establecido de Compensación y para la aplicación del mismo, habrá de constituirse la Junta de Compensación integrada por los propietarios del suelo, procediéndose a la formulación de un Proyecto de Compensación, que determinará el justo reparto de las cargas y los beneficios derivados de esta ordenación, adjudicando las parcelas y volúmenes edificables entre los distintos propietarios, y procediendo a la cesión a favor del Ayuntamiento de Olvera, de los suelos de viales y equipamientos definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del Aprovechamiento de cesión.

## 5.2 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

Serán de aplicación las "Condiciones Generales de Edificación" (Título VII) de las Normas y Ordenanzas Generales de Edificación del documento de Revisión de las NN.SS. de planeamiento de Olvera (Cádiz). La referencia al articulado citado en las siguientes ordenanzas, corresponde pues al de dicho documento.

### Parcela

1. Es la superficie de terreno que constituye una unidad predial, registral y catastral.
2. Se denomina linderos a los límites de la parcela. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y deslinde de los terrenos. Es linderos frontal o principal aquel en el que se sitúa el acceso a la parcela. El linderos opuesto al principal o frontal se denomina trasero.
3. La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.
4. Se llama alineación oficial a la línea definida por el planeamiento que marca la separación entre las parcelas edificables, y el espacio viario o libre público. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal, la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.
5. La superficie neta de parcela es la resultante después de efectuar las cesiones tal como se expresa en el punto anterior.
6. Parcela mínima es la establecida por el planeamiento como unidad más pequeña de división del parcelario.

El artículo 95.1 de la L.S. establece que las parcelas mínimas son indivisibles, condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca.

7. Segregaciones de parcela:

Se permitirán las segregaciones siempre que cumplan con las condiciones mínimas establecidas y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art.34 de estas NNSS.

8. Agregaciones de parcelas:

Se permitirán agregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela establecidas en estas normas, con las siguientes excepciones:

- Cuando se agreguen dos parcelas colindantes el frente de parcela resultante podrá superar el máximo establecido en un 20 %.
- Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante con superficie superior a la mínima, y siempre que el frente de parcela resultante no supere el 20% del máximo establecido.
- Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, el frente de parcela no podrá superar al triple del máximo establecido. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá manifestar en fachada un despiece que haga referencia a la parcelación original.

9. Las parcelas con superficie inferior y frente inferior o superior a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación, si estaban definidas en el último levantamiento catastral previo a la aprobación definitiva de las normas.

### **Solar**

Es la parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

- a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Dar frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que de frente la parcela salvo que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.

### **Rasante**

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra se tomará como rasante el perfil existente.

### **Alineaciones.**

#### **1.- Alineación oficial.**

Se llama alineación oficial a la línea definida por el planeamiento que marca la separación entre las parcelas edificables, y el espacio viario o libre público. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.

#### **2.- Línea de edificación.**

Es la definida por la intersección del perímetro de la planta baja y el terreno.

### **Posición de la edificación**

1. Respecto al frente de parcela la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Alineado a vial: cuando la línea de edificación o el cerramiento coincide con la alineación oficial.
  - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
  - c) Retranqueada respecto al frente de parcela: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.
2. La edificación deberá situarse dentro del área de movimiento definida por el planeamiento. El área de movimiento se define en estas Normas:

- a) Estableciendo alineación y fondo edificable.
  - b) Marcando retranqueos.
  - c) Indirectamente, al establecer ocupación y condiciones higiénicas.
3. El retranqueo se define como la distancia entre la línea de edificación y el lindero más próximo, medida perpendicularmente a éste. El espacio del retranqueo no podrá ser ocupado por construcciones sobre la rasante, salvo las expresamente autorizadas por las Normas.
  4. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto más desfavorable.

### Fondo de edificación

Es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. Fondo edificable es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de edificación.

### Ocupación

- 1.- Ocupación de parcela.

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluidos los vuelos cerrados si no son a vía pública. Las plantas semisótano o las totalmente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo indicación en contra en la ordenanza de zona, y sin perjuicio de que se incluyan en el cómputo de la superficie edificada.

- 2.- Ocupación por planta.

Igual que la definición anterior referido sólo a una planta.

### Superficies

1. Superficie ocupada: es la comprendida dentro de las líneas de edificación. Su valor no puede rebasar el resultado de aplicar la ocupación a la superficie neta de parcela. Los patios descubiertos no se incluyen en la superficie ocupada.
2. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. Superficie edificada total: es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
4. Superficie útil: es la correspondiente al espacio limitado por los cerramientos verticales de una pieza, y por agregación de la anterior la utilizable en un local o en el conjunto del edificio.
5. En el cálculo de la superficie edificada se consideran excluidos:
  - a) Los soportales.
  - b) Los pasajes al servicio de espacios libres interiores o patios de manzana.

- c) Las plantas porticadas y entresijos abiertos, excepto las partes cerradas que contengan.
  - d) Los espacios carentes de utilización.
  - e) Las plantas bajo rasante y los semisótanos, con la salvedad establecida en el artículo 141 (plantas) y siempre que estén destinados a garaje, almacenamiento o servicios auxiliares del inmueble.
- 6 Las terrazas, tendederos y cuerpos volados se contabilizarán a efectos del cálculo de superficie edificada como establece el art. 142 (salientes y vuelos).

### Edificabilidad

1. Edificabilidad es la superficie de techo edificada total que para cada uso se establece en estas Normas.

En el cómputo de edificabilidad contarán el total de la superficie edificada de todas las plantas, con excepción de las siguientes:

- Las superficies bajo escaleras que tengan una altura libre menor de 1,50 m.
- Las superficies destinadas a servicios o instalaciones comunes obligatorias del edificio.

2. La edificabilidad se puede definir:

- a) Multiplicando el espacio edificado de parcela por el número de plantas.
- b) Mediante un coeficiente de edificabilidad, que es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso la superficie de la zona polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de viario y espacios libres.

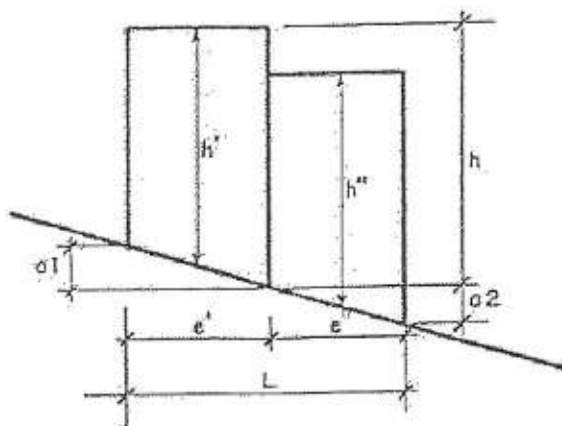
La superficie edificable de una parcela será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta.

### Altura de la edificación

- 1. Altura en plantas: es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.
- 2. Altura en metros: es la altura del edificio medida en metros desde la rasante de la acera o terreno hasta uno de los siguientes elementos:
  - a) Cornisa: cara inferior del forjado de la última planta, o cara inferior del alero.

- b) Coronación: plano superior de los petos de protección de cubierta.
  - c) Cumbre: la arista superior del caballete más alto del tejado.
3. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:
- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de la fachada.
  - b) Si la rasante de la calle a que dé frente la fachada del edificio originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de un metro (1.00 m), por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida, escalonándose la edificación.

En cualquier caso nunca se podrán superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada con las tolerancias establecidas.



Siempre habrá de resultar:

$$a_1 \leq 1 \text{ m y } a_2 \leq 1 \text{ m.}$$

$h'$  y  $h'' \leq$  altura máxima prevista en metros, y número de plantas.

$h \leq$  altura máxima en número de plantas.

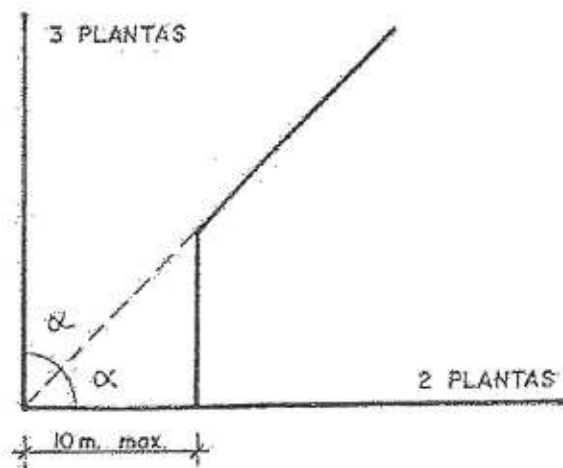
$$e' \geq e''$$

En el caso de edificación exenta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de sus fachadas y respecto de la cota del terreno en dicho punto.

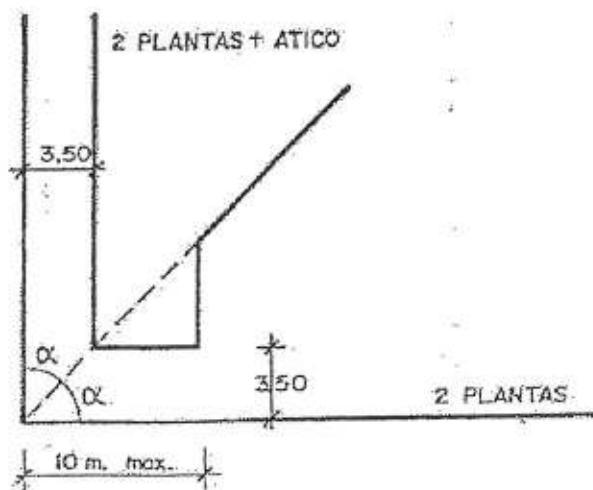
c) Encuentro de calles de distintas alturas máximas permitidas.

- En el encuentro de calles de distintas alturas permitidas se podrá volver la mayor de ellas una longitud de 10 m. como máximo, según los esquemas siguientes:

a/

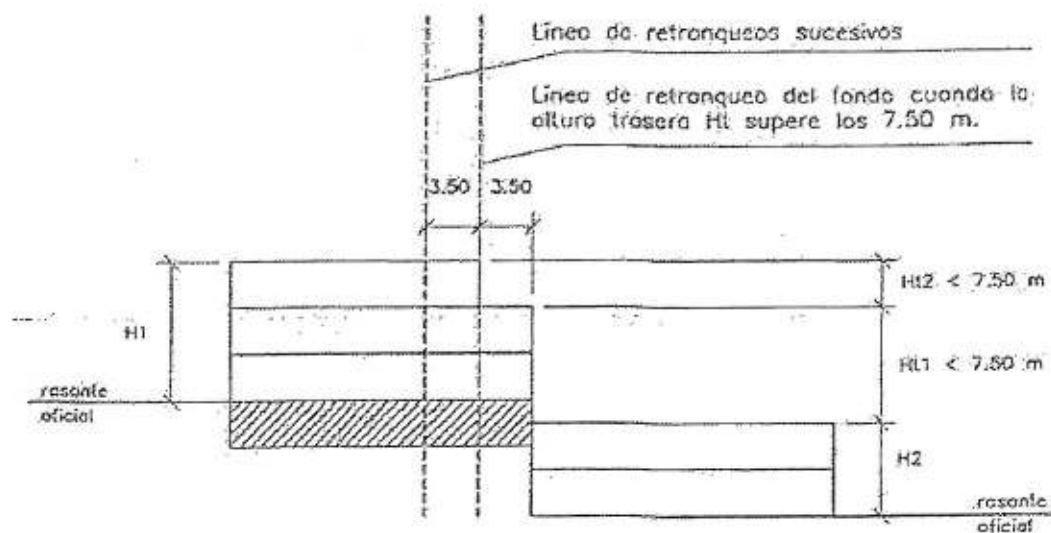


b/



- En cualquier caso el frente vuelto ha de cumplir con las demás prescripciones.

- d) Las alturas y los volúmenes máximos se regirán por el siguiente esquema:



$H_1$  = altura máxima permitida en la parcela superior a cara inferior del último forjado  
 $H_2$  = altura máxima permitida en la parcela inferior a cara inferior del último forjado  
 $H_{t_n}$  = altura de la trasera hasta la coronación del último elemento incluido antepechos

- e) Todas estas prescripciones deberán cumplirse sin merma de las demás condiciones impuestas en estas ordenanzas.

#### Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa, salvo mayor limitación en estas ordenanzas, se admiten con carácter general las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano de inclinación 50% trazado en fachada desde el borde superior del forjado de la última planta.
  - b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,40 mt. la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
2. Por encima de la altura de cumbrera, no podrá admitirse construcción alguna excepto:
  - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, el buen hacer constructivo.
  - b) Los paneles de captación de energía solar.
  - c) Las antenas de captación de audiovisuales.



No podrán sobrepasar los 3,50 m. sobre la altura de la cornisa y deben separarse como mínimo 4 metros de la alineación de fachada de la edificación.

No podrán contravenir, tampoco, las disposiciones del área de ordenanza donde se ubique la edificación, así como, las disposiciones sectoriales que regulan las instalaciones de estos elementos.

### Alturas de piso

1. Se entiende por altura de planta, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso, es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

### Plantas

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un 50% de su superficie edificada tienen su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.  
  
La altura libre no será inferior a 2,20 mts. salvo mayores limitaciones que señale su uso, ni la altura de piso inferior a 2,50 mts.
- b) Semisótano: es aquella en la que más de un 50 % de la superficie edificada tiene el plano del suelo bajo la cota de planta baja, y el plano del techo por encima de dicha cota.  
  
La altura exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,20 metro para la altura libre y 2,50 metro para la altura de piso.  
  
Los semisótanos cuya cara superior del forjado se encuentre a distancia mayor o igual de 1,40 metros respecto de la rasante de la acera o terreno en cualquiera de sus puntos, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante a partir de dicho punto.
- c) Baja: planta que sirve de acceso al edificio.
- d) Entreplanta: planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja a la que está vinculada.
- e) Piso: planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.
- f) Atico: última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y alguna de sus fachadas se encuentra separada del resto de las fachadas del edificio.
- g) Bajo cubierta: situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

Salvo determinación contraria, la altura libre mínima en plantas sobre rasante será

de 2,50 metros para locales en que exista utilización permanente por personas.

#### Entreplantas:

Se admite la construcción de entreplantas, vinculadas a un local de planta baja, con las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 50 % de la superficie en planta baja del local.
- Altura libre mínima: 2,20 metros (sobre y bajo el forjado de entreplanta).

La superficie de la entreplanta se incluye en el cómputo de la superficie edificada.

#### Cuerpos salientes en fachada.

##### 1. Cuerpos de la edificación:

Son todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, cierros y otros cuerpos volados cerrados.

- a) Se entiende por balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección. El vuelo máximo desde el plano de fachada será de cuarenta centímetros (40 cm).
- b) Balconada o balcón corrido es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.
- c) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones o balconadas.
- d) Se entiende por cierro el vano de anchura igual o inferior a ciento setenta (170) centímetros que se prolonga hacia el exterior, como el balcón, en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de cuarenta centímetros (40 cm).
- e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) el ancho del vano.
- f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- \* Cuerpos volados cerrados..... cien por cien (100%)
- \* Terrazas..... cincuenta por ciento (50%)

\* Balcones y cierros ..... no computan

Todos los vuelos sobre espacio público tendrán una altura libre en cualquiera de sus puntos no menor de doscientos ochenta (280) cm.

2. Elementos ornamentales y/o publicitarios:

- a) Los recercados de portadas y huecos no podrán sobresalir más de diez cm de la alineación y los zócalos vitrinas y escaparates no más de cinco cm.
- b) Las rejas en planta baja o alta no tendrán un vuelo superior a 15 cm, salvo en balcones y cierros.
- c) Marquesinas.

Son los cuerpos fijos no transitables de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos.

Se deberán atender a las siguientes condiciones generales:

- La altura de cualquiera de ellas en su punto más bajo no será inferior a 2,60 m. respecto de la rasante de la acera, si no hay alguna norma particular que establezca algo contrario.
- No afectarán al arbolado existente.
- No se concederán licencias para su instalación (ya sea en planta baja o alta y para el uso de que se trate) mientras no se unifiquen forma, tamaño, colores y sistema para un mismo edificio, buscando un conjunto unitario y agradable.

A efectos de la licencia se considerarán como una obra menor describiendo en la solicitud los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

d) Toldos.

Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

Se ajustarán a las condiciones impuestas para marquesinas excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m) de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

e) Muestras.

Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Atenderán a las siguientes condiciones generales:

- Su saliente máximo será de 10 cm.
- Quedan prohibidos los anuncios en tela.
- En el caso de anuncios luminosos, donde se permitan, se deberá, así mismo, presentar documento acreditativo de la conformidad de propietarios o inquilinos de locales con huecos situados a menos de tres metros (3 m.) o a

diez (10 m) si lo estuvieran enfrente con el fin de obtener la correspondiente licencia.

f) Banderines.

Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de la fachada.

Se atenderá a las siguientes condiciones generales:

- En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.
  - Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones.
  - Su altura máxima será de 0,90 m. sin sobrepasar en ningún caso la cara superior del forjado de techo de la planta baja y en planta superiores sólo se podrá colocar a la altura de los antepechos.
  - Los luminosos cumplirán además las condiciones impuestas para las muestras.
- g) En calles con acerado cualquier elemento ornamental o publicitario saliente se retirará 30 cm. del bordillo.

#### Local o vivienda exterior

Un local o vivienda es exterior si al menos una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle, plaza.
- b) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza que le sea de aplicación. Con un círculo inscribible mínimo de 8 m y un acceso mínimo de 4 m de ancho y accesibles a vehículos de bomberos y ambulancias.
- c) Tener acceso desde un espacio público, caso de vivienda unifamiliar, o privado común en caso de vivienda colectiva, y a este desde un espacio público.

#### Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 143 o dar a un patio que cumpla las dimensiones mínimas. Se exceptúan aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

#### Patios

1. Patio de parcela es aquel que esté situado en el interior de la edificación.

2. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre único.
3. Patio inglés: es el patio situado en fachada y por debajo de la rasante del terreno.  
Se prohíbe este tipo de patio.
4. Patios mancomunados son los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.
5. La altura de patio se medirá en vertical desde su arranque hasta altura de coronación más alta de cuantas recaigan en él.
6. La anchura del patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. No podrá decrecer en el sentido de la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes.
7. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

#### Dimensión de los patios

- a) 1.- Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a  $H/3$  con mínimo de 2,50 metros como diámetro del círculo inscribible y  $9 \text{ m}^2$  de superficie.

- 2.- Patios en otras tipologías edificatorias.

La dimensión mínima de los patios, siendo H su altura, será:

<u>Uso del local</u>	<u>Distancia</u>
Otras piezas habitables.	$H/3 \geq 3,00$ metros
Piezas no habitables y escaleras.	$H/5 \geq 3,00$ metros

Con unos mínimos absolutos de 3 metros de diámetro de círculo inscribible y  $9 \text{ m}^2$  de superficie

- b) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a 3 m. manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

- c) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.
- d) Quedan expresamente prohibidos cualquier patinillo de ventilación de dimensiones menores a las establecidas.

#### Instalaciones y servicios

- 1. Todo edificio, salvo las viviendas unifamiliares, dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.
- 1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela.
- 2. Las aguas residuales en construcciones en suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento privado y la red general de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

- 4. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, situada a menos de ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

- 5. Los edificios destinados a usos distintos al de la vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos de basuras dotado de una chimenea de ventilación independiente, o de ventilación natural.

#### Circulación interior para edificios de concurrencia pública y zonas comunes de las de vivienda colectiva.

Los edificios de uso público cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior:

- a) Las dimensiones de los portales y de los vestíbulos serán tales que pueda inscribirse una circunferencia de 1.50 m. de diámetro. hasta el arranque de la escalera principal y ascensores.
- b) Los distribuidores de accesos locales tendrán como mínimo las siguientes dimensiones:

número de locales a los que sirven

ancho en metros

menos de 4	1.20 m.
más de 4	1.40 m.

- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) La anchura útil de las escaleras de uso público, no podrá ser inferior a 1 m.
- e) La anchura mínima de todos los huecos de paso en zonas de uso público será de 100 cm. y a ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal de 1.20 de profundidad, no barrido por las hojas.
- f) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al de tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños, ni menos de tres. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre tabica y la huella no dificulte la ascensión. A estos efectos la relación entre tabica y huella se calculará aplicando los criterios contenidos en la NBA-CPI96.
- g) En edificios de viviendas no se admiten escaleras de uso público o común sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En el último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos, cincuenta centímetros cuadrados. Se admite la iluminación cenital de la caja de escaleras, hasta 4 plantas por medio de lucernario con superficie, en planta, superior a 2/3 de la que tenga la caja de escalera y de dimensión mínima de hueco central de 0,80 metros.
- h) En todos los edificios de uso público sea de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- i) No será obligatorio la exigencia de ascensores para edificios de hasta tres plantas de altura.
- j) Se aplicarán los valores de la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas y de la NBE-CPI cuando sean más restrictivos.

#### Tratamiento de fachadas

1. De acuerdo con el Art. 138 de la L.S. las nuevas construcciones, y las modificaciones de las existentes, responderán en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se localicen. Cumplirán además las condiciones estéticas establecidas por la ordenanza de la zona en que se localice la construcción.
2. Las fachadas se construirán, tanto en paramentos como en carpinterías, con materiales que exijan una conservación mínima, y que ofrezcan la máxima seguridad para los viandantes, evitando las soluciones que impliquen riesgo de desprendimiento.
3. Se prohíbe la construcción de marquesinas y la instalación de toldos no móviles.

#### Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanente situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
3. Cuando terminado un edificio no se habilite de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida arrojar objetos al interior y tenga un tratamiento decoroso.

#### **Protección del arbolado y plantaciones**

1. El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos del estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,5 mts. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
4. Se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

#### **Condiciones de la parcela.**

Según lo previsto en las normas de carácter particular.

#### **Ocupación de la parcela.**

Según lo previsto en las normas de carácter particular.

#### **Edificabilidad.**

La edificabilidad de cada parcela se define sumando el espacio edificable, la ocupación, en cada una de las plantas permitidas.

#### **Posición de la edificación.**

La edificación se alinearán a vial en todo el frente de fachada no permitiéndose los retranqueos ni respecto de la alineación oficial ni desde las medianeras, salvo para aquellas que en la documentación gráfica o en la ordenanza particular, se establezca un retranqueo obligatorio.

#### **Alineaciones y rasantes oficiales.**

Son las señaladas en la documentación gráfica.



**Altura máxima.**

El número máximo de plantas permitidas será el definido en el plano de alturas de la documentación gráfica.

La altura al alero o a la cara inferior del último forjado será:

2 plantas	7 m.
2 plantas + ático	7 m. a la cornisa y 10 m. al ático retranqueado medido en vertical desde la rasante.
3 plantas	10 m.

Sobre la altura máxima permitida se prohíbe expresamente cualquier construcción en la cubierta salvo el castillete mínimo e imprescindible para acceder a ella y retranqueado 3,5 m. como mínimo de las fachadas exteriores u oculto bajo el faldón de la cubierta inclinada de la primera crujía.

La altura libre de las plantas será la siguiente:

Planta baja	comprendida entre 2,80 y 3,50 m.
Resto	Comprendido ente 2,50 y 3,00 m.

**Patios.**

Las prescripciones para los patios serán las establecidas con carácter general en estas normas para los patios de viviendas.

**Composición de volúmenes.**

En la composición de volúmenes se tendrá en cuenta las características de las edificaciones tradicionales incluidas en la zona de aplicación de estas ordenanzas.

**Fachadas.****1.- Diseño y composición general.**

- a) Se seguirán las pautas de diseño y composición de la edificación tradicional, debiendo coincidir, de forma general, los ejes de simetría de los huecos en la vertical.
- b) La proporción de los huecos será siempre vertical (salvo en semisótanos y garajes), la distancia a la medianera o esquina más próxima será superior a 60 cm excepto las puertas en planta baja que será de 45 cm

Los huecos se alinearán horizontalmente según el dintel y verticalmente según el eje de simetría de estos.

Su altura máxima será de 2,50 m. y su anchura máxima de 1,20 m, salvo las puertas de garaje que no serán superiores a 3 m., y las de acceso al edificio a 1.40 m.

Los huecos de exposición en locales comerciales tendrán una anchura máxima de 1.40 m.

- c) En obras de reforma y adecuación de la planta baja el proyecto contemplará el tratamiento de esta en relación con toda la fachada.

- d) Se prohíben expresamente las terrazas entrantes y cualquier retranqueo en el plano de fachada que estén alineadas al vial.
- Se permite retranqueo en el plano de fachada, siempre inferior o igual a 1 metro, en aquellas para las que las normas establecen un retranqueo obligatorio desde la alineación oficial.
- e) Las tapias y cerramientos que oculten patios y espacios libres interiores tendrán tratamiento de fachadas y una altura mínima de 3,50 m.
- f) Se dispondrán canalones a la manera tradicional en las cubiertas que vierten a espacios públicos y bajantes hasta la rasante del viario, de acero o fundición, al menos hasta 2 m de altura.
- g) Para grandes fachadas (caso de parcela existente o laterales de parcelas en esquina), además del escalonamiento preceptivo por la diferencia de cotas, si la hubiera, se deberá manifestar en la composición un despiece que haga referencia a la parcelación tradicional recogida en estas normas.

## 2.- Salientes y vuelos.

- Se permiten los balcones y cierros tradicionales definidos en las condiciones generales y se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados sobre espacios públicos. Se permiten los cuerpos volados cerrados sobre espacios privados con un saliente máximo de 1 m.
- Los balcones y los cierros no podrán ocupar más de un hueco. El canto total del tablero no será superior a veinte (20) centímetros y su frente se diseñará según modelos tradicionales.
- Se prohíben los petos o antepechos macizos o con elementos plásticos, de aluminio, vidrio o similares. Serán siempre y exclusivamente de cerrajería con barrotes verticales.
- Se prohíbe la disposición de tejadillos cubiertos con tejas sobre los huecos.
- Si el ancho de la calle es menor de cuatro (4) metros no se permitirá ningún vuelo ni cuerpo saliente.

## 3. Aleros, cornisas y líneas de imposta.

Los vuelos máximos permitidos son:

Líneas de imposta	10 cm.
Cornisas	25 cm.
Aleros	40 cm.

## 4. Materiales y acabados.

- a) Las fachadas deberán estar forzosamente enfoscadas o estucadas y pintadas en blanco. Se prohíben expresamente el ladrillo visto, el hormigón visto, los revestimientos plásticos o cerámicos y los aplacados tanto naturales como artificiales.
- b) Se podrán resaltar los recercados de huecos y cornisas en colores tradicionales (ocre, gris, almagra o albero). Se prohíben expresamente todos los demás.
- c) Podrán existir zócalos de 80 cm de altura media, y nunca mayor de 1,50 m, enfoscados y pintados en colores tradicionales o piedra natural.

- d) La carpintería será de madera barnizada, pintada o lacada en blanco, verde o marrón. Se podrá sustituir por aluminio o plástico siempre que ofrezca el mismo aspecto tanto en secciones como en acabado. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.
- e) Los huecos se oscurecerán preferentemente con contraventanas interiores o persianas exteriores de librillo. Se prohíbe expresamente el tambor visto de las persianas.
- f) Las rejas serán de hierro y pintadas en negro o verde exclusivamente. Se prohíbe expresamente las de aluminio. Serán de diseño tradicional, de barrotes verticales y pletinas horizontales.

#### 5. Medianeras y fachadas interiores.

Las medianeras y las fachadas interiores se tratarán, en todo, igual que las exteriores, aún cuando, caso de algunas medianeras, vayan a quedar algún día ocultas.

#### 6. Instalaciones.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, cajas de protección eléctrica, etc., se situarán siempre a haz exterior de fachada (sin sobresalir) y en composición con aquella, en especial los aparatos de ventana de aire acondicionado.

Se prohíbe expresamente la colocación vista en fachada y balcones de las unidades exteriores de los sistemas partidos de acondicionamiento de aire, así como la canalización que las une con las unidades interiores.

Todas las instalaciones en fachada (agua, electricidad, telefonía y TV) deberán ir ocultas en regolas o subterráneas.

#### 7. Elementos ornamentales.

- a) Las marquesinas sólo se admitirán sobre espacios privados y con un vuelo no superior a 1 metro.
- b) Se admiten los toldos, muestras y banderines, que podrán ser luminosos, y conforme a las condiciones generales definidas.
- e) Los escaparates se deberán resolver dentro de los huecos y cumplir, por tanto, las condiciones dadas para éstos en cuanto a modulación y tamaño. No podrán sobresalir de la línea de fachada.
- f) Todos los elementos anteriormente citados como prohibidos, quedan "fuera de ordenación", debiendo procederse a su retirada cuando el Ayuntamiento así lo determine y, en cualquier caso, cuando se proceda a realizar obras de reforma, adaptación o de cualquier tipo.

#### Cubiertas.

##### 1. Diseño y composición.

- a) Las cubiertas deberán ser preferentemente inclinadas, con una pendiente que oscilará entre un 30 % y un 40 % no debiendo sobrepasar una altura superior a 3

metros medidos desde la horizontal trazada desde la cara superior de forjado de techo de la última planta o si éste no existiera, desde la línea inferior de cornisa.

- b) No se permitirán buhardillas ni estructuras ligeras sobre la cubierta ni espacios habitables bajo ella por encima de la última planta permitida por el planeamiento.
- c) Se permiten las cubiertas planas visitables retranqueadas desde cualquier alineación de fachada exterior un mínimo de 3.50 m, medidos en horizontal, de manera que no sea visible desde la calle, ni desde ella se vean los posibles tendederos.
- d) Se prohíbe expresamente los castilletes de acceso a la cubierta en fachada salvo que queden ocultos bajo la cubierta inclinada.

## 2. Materiales y acabados.

- a) El material de cubrición de los inclinados será siempre la teja tradicional cerámica curva (preferentemente "vieja"), prohibiéndose el resto de los tipos de tejas.
- b) El resto de los elementos o cuerpos de fábrica integrantes de la cubierta, tendrán los mismos materiales y acabados de las fachadas exteriores.
- c) Se prohíbe expresamente la utilización de placas de fibrocemento o metálicas, así como de telas asfálticas en su color negro o las protegidas acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.
- d) En las planas se permitirán acabados en materiales mayoritariamente de tonos ocres o rojizos.

## Condiciones de uso.

### 1. Uso característico:

Residencial.

### 2. Usos compatibles:

- Pequeñas industrias-talleres en planta baja y semisótano.
- Oficinas y despachos profesionales.
- Comercio en planta baja y semisótano o en edificios destinados exclusivamente a este uso.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Garajes en planta baja y semisótano.

### 3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

## Disposiciones de diseño y acabados.

En cuanto a materiales y acabados, instalaciones y elementos ornamentales de fachada, composición, materiales y acabados de cubierta y demás disposiciones de diseño le serán de aplicación lo establecido para la edificación entre medianeras en el ensanche.

**Condiciones de las obras.**

Se permiten todas las obras con la condición de que proporcionalmente a la envergadura de las mismas, se corrijan, en los casos de reformas, los incumplimientos de las disposiciones de estas normas.

**Previsión de aparcamientos en las edificaciones.**

Según lo previsto en las normas de carácter particular.

**Condiciones de la plaza de garaje.**

Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo.

En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

### 5.3 NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

- ZONAS RESIDENCIALES.

P) EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS:

- **Altura máxima:**

Se establece con carácter general una altura máxima de edificación de 3 Plantas

- **Ocupación máxima:**

Se fija una ocupación de manzana del 60 %

- **Edificabilidad unitaria:**

La edificabilidad máxima será de  $1.5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

- **Parcela mínima:**

La parcela mínima edificable será de  $200 \text{ m}^2$  

Caso de desarrollo unitario de una manzana ordenada mediante Proyecto único, aún cuando su ejecución se realice por fases independientes, será necesario redactar un Estudio de Detalle, de forma que se fijen las alineaciones exteriores e interiores, así como las alturas edificables, que en cualquier caso deben ajustarse de forma estricta a las determinaciones del presente Plan Parcial

- **Condiciones de uso.**

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles y prohibidos: los definidos en la normativa de carácter general. En particular se reconoce como uso compatible el comercial, si bien con la limitación de no superación del 20 % de la edificabilidad de la parcela.

- **Aparcamientos:**

Para parcelas de superficie igual o superior a  $400 \text{ m}^2$ , será obligatorio reservar, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento por vivienda, situadas al interior de las parcelas residenciales. Estas plazas podrán ubicarse en sótano o semisótano de la edificación, y las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,20 m por 4,50 m

Se exime de dicha obligatoriedad a las parcelas de superficie inferior, computándose como plazas de aparcamiento las dispuestas en superficie en viales colindantes.

**U<sub>2</sub>) EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS:**

- **Altura máxima:**

Se establece con carácter general una altura máxima de edificación de 2 Plantas

- **Edificabilidad unitaria:**

La edificabilidad máxima será de 1.2 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

- **Parcela mínima:**

La parcela mínima edificable será de 125 m<sup>2</sup>

Caso de desarrollo unitario de una manzana ordenada mediante Proyecto único, aún cuando su ejecución se realice por fases independientes, será necesario redactar un Estudio de Detalle, de forma que se fijen las alineaciones exteriores e interiores, así como las alturas edificables, que en cualquier caso deben ajustarse de forma estricta a las determinaciones del presente Plan Parcial

- **Alineaciones:**

Se establece un retranqueo de la fachada de la edificación, de 6 m desde la alineación de calle de la parcela.

- **Condiciones de uso.**

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles y prohibidos: los definidos en la normativa de carácter general

**U<sub>3</sub>) EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA:**

- **Altura máxima:**

Se establece con carácter general una altura máxima de edificación de 2 Plantas

- **Ocupación máxima:**

Se fija una ocupación de parcela del 30 %

- **Edificabilidad unitaria:**

La edificabilidad máxima será de 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- **Parcela mínima:**

La parcela mínima edificable será de 500 m<sup>2</sup>

- **Retranqueos:**

Se fijan los siguientes retranqueos en parcelas:

Fachada: 6 m

Lindero: 3 m

- **Condiciones de uso.**

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles y prohibidos: los definidos en la normativa de carácter general

- **Aparcamientos:**

Será obligatorio reservar, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción de vivienda, situadas al interior de las parcelas.

- **Ordenanza de valla:**

Habrà de disponerse, con carácter obligatorio, un cerramiento de las parcelas. Las vallas tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendose llegar hasta los 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos, y el resto hasta completar la altura máxima, coronado con cerramientos ligeros o elementos abiertos (piezas cerámicas en celosía, rejas de hierro, elementos vegetales, etc.).

En cualquier caso la valla irá situada en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado, y en el proyecto de la parcela, habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de edificación.

- **Caso de viviendas Pareadas:**

Se admite la edificación de esta tipología constructiva, siempre que se tramite mediante un proyecto conjunto que garantice entre otros aspectos la homogeneidad del tratamiento externo de fachadas, y con las siguientes condiciones:



Parcela mínima:	250 m <sup>2</sup>
Retranqueos:	Fachada: 6 m Lindero: 3 m (salvo el que se adjunta)
Ocupación:	30 %
Edificabilidad unitaria:	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

- **ZONA DE EQUIPAMIENTO (E).**

**Definición y Ambito.**

- 1.- Regular los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en zonas que conlleven tipologías singulares como son las dotaciones: asistencial, deportiva, docente, sanitario, socio-cultural, religiosos, servicios administrativos y otros equipamientos municipales.
- 2.- Los ámbitos de aplicación son los señalados en la documentación gráfica.

**Condiciones de parcela.**

Se fijan unos retranqueos mínimos de la edificación en la parcela al frente, fondo y laterales de 4 m. Por lo demás no se establecen más condiciones específicas, que las que para cada caso establezca la normativa sectorial aplicable, y la municipal de carácter general.

**Edificabilidad.**

No se establece, se entiende que es aquella necesaria para albergar los usos y actividades a las que se pretende destinar la parcela y se establezcan en la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

**Ocupación de parcela.**

La máxima ocupación sobre parcela neta será del 60%, teniéndose en cuenta las limitaciones establecidas para los patios en las condiciones generales de la edificación.

**Alineaciones y rasantes oficiales.**

Son las señaladas en la documentación gráfica y en su defecto las existentes.

**Línea de edificación.**

Se procurará dar continuación a los planos de fachada y cubrición de las medianeras, evitando que éstas queden vistas.

No obstante la parcela se cerrará en todos sus linderos posibles con un muro de al menos una planta de altura con tratamiento de fachada.

**Altura máxima.**

Con carácter general se establecen tres (3) plantas y 10 m. de altura.

**Composición estética y de materiales.**

Se tendrá en cuenta las características de las edificaciones del entorno y las zonas de ordenanzas que le son de aplicación con las que habrá de armonizar en composición y materiales.

**Condiciones de uso.**

Solo se permiten los usos previstos en las Normas municipales y en la legislación de carácter general.

**Aparcamientos.**

Será obligatorio reservar, como mínimo, 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup>, situadas al interior de las parcelas:

- **ZONA ESPACIOS LIBRES (ZV).**

**Definición y ámbito.**

- 1.- Regula el uso, aprovechamiento y condiciones de diseño en los espacios destinados a jardines y parques, plazas y espacios de uso y dominio público, anexos al viario.
- 2.- Los diferentes ámbitos de aplicación se señalan en la documentación gráfica.

**Condiciones de parcela.**

- 1.- Dado el uso específico de las zonas así calificadas, no se permitirá su segregación o parcelación, quedando en su totalidad de uso y dominio público.
- 2.- Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas, se realizará directamente por la administración municipal, o en un régimen de concesión.
- 3.- Estas zonas serán de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano, para lo cual se fija una edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Disposiciones de carácter general.**

Se regularán según las condiciones establecidas en el art. 52 "Diseño de espacios libres" y 53 "Supresión de barreras arquitectónicas" del capítulo "Normas de Urbanización" de las NN.SS. Esto es:

- 1.- Se distinguen tres tipos de espacios libres:
  - Jardines y parques.
  - Plazas.
  - Espacios anexos al viario.
- 2.- Los parques y jardines son áreas dedicadas al ornato público, al paseo, al juego de niños y a actividades deportivas compatibles con el carácter arbolado que debe primar en su diseño. En ellos podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte informal, y espacios para juegos al aire libre siempre que en su conjunto no consuman una superficie superior al 40 % de la del jardín o parque. El 60 % de superficie restante se destinará a ajardinamiento y plantaciones, y en ella podrán instalarse islas para el reposo y recreo pasivo, en superficie no superior al 30 % del área de plantación.
- 3.- Las plazas son áreas vinculadas al sistema viario, destinadas fundamentalmente al descanso y la vida de relación. En su diseño predominarán los pavimentos duros, y tradicionales según la zona de ordenanza. Deberán arbolarse y contarán con jardinería ornamental en parterres bien delimitados y protegidos. No dispondrán de espacio para deporte.
- 4.- Los espacios anexos a viarios están destinados fundamentalmente a servir como bandas de protección ambiental y espacio de reserva para peatones. Se tratarán con elementos de arbolado, y pavimento duro y tradicional según la zona de ordenanza.
- 5.- Sólo podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas y bebidas bajo concesión municipal, de música, bibliotecas o instalaciones culturales públicas, siempre que su planta no rebase una superficie de 15 m<sup>2</sup>, tengan una altura no superior a 3 m., su diseño se integre en el parque y se distancie de los bordillos un mínimo de 2 m.

- 6.- La elección de los espacios se hará en función de las características del suelo y climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio, la situación del arbolado respecto a las construcciones, la escala de los edificios, las especies existentes en la zona, y el mantenimiento de las plantaciones.
- 7.- La distancia entre plantaciones variará según la especie, los troncos se protegerán durante el primer año de la plantación.
- 8.- Los alcorques tendrán la superficie necesaria pero no deben suponer barrera física ni peligro.
- 9.- El diseño de los espacios libres se hará como mejor convenga a su uso y características, recomendándose no utilizar césped ni especies que requieran un alto consumo de agua de riego.
- 10.- Se procurará la supresión de las barreras físicas existentes supeditándose la adecuación de estas, y las de nueva creación a la aplicación de los preceptos contenidos en el Decreto 72/92 de 5 de Mayo, sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte de Andalucía.

Málaga, Junio de 2001



Jose Antonio Cobo Baro  
-Arquitecto-

**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLEMENTARIOS

170701235201

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ

---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO"  
DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).**

---

**6. PLAN DE ETAPAS.**

## 6. PLAN DE ETAPAS.

### 6.1 DEFINICION DE LAS ETAPAS.

El presente Plan Parcial, establece la subdivisión del desarrollo de esta ordenación en DOS ETAPAS correspondientes con cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas; de las cuales se prevé el desarrollo en primer lugar de la situada al oeste del ámbito del SAU, estimándose una duración de dos años, si bien el desarrollo completo del sector se puede prolongar, pero siempre dentro de las previsiones establecidas por la legislación urbanística, y justificándose en que dado el ámbito de la ordenación, la urbanización inherente pueda acomodarse a la cadencia del desarrollo edificatorio.

ETAPA 1ª. Unidad de Ejecución nº 1. Plazo de ejecución: 2 años

ETAPA 2ª. Unidad de Ejecución nº 2. Plazo de ejecución: 4 años

Por razones justificadas se podrán alterar las previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca, y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Por otro lado, se establecen los siguientes plazos para la tramitación del planeamiento complementario, y el inicio de las obras de urbanización, una vez aprobado definitivamente el presente documento de Plan Parcial:

- Proyecto Bases y Estatutos Junta: 90 días desde la Aprobación inicial del presente Plan Parcial de Ordenación.
- Constitución Junta de Compensación: 30 días desde la aprobación del Proyecto de Bases y Estatutos.
- Proyecto de Compensación: 30 días desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Proyecto de Urbanización: 60 días desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.
- Inicio de las Obras de Urbanización: 90 días desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

En cualquier caso el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, debe realizarse después de que el Proyecto de Urbanización sea preceptivamente aprobado de manera definitiva.

La ejecución de las obras de urbanización correspondientes en cada una de las etapas, incluirá también la ejecución de las obras necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas incluidas; si bien en caso de solicitarse licencia de obras de edificación, será necesario garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras necesarias.

### 6.2 CONTENIDO DE CADA ETAPA.

La descripción de las obras de urbanización relativas a cada etapa es la siguiente:

ETAPA 1ª. Unidad de Ejecución nº 1.

- Ejecución del vial longitudinal 1 (prolongación C/ Sendero) y de los viales transversales A, B, C y D (Circunvalación) entre el límite con el sector 1 y la U.E.-2.
- Ejecución del ajardinamiento de la zona verde de las parcelas V1 y V2.1.

#### ETAPA 2ª. Unidad de Ejecución nº 2.

- Ejecución de los viales longitudinales 2 (prolongación C/ Cañada Real) y 3 (prolongación C/ Darien); así como de los viales transversales A, B, C y D (Circunvalación) entre la U.E.-1 y el límite con el sector 3.
- Ejecución del ajardinamiento de la zona verde de la parcela V2.2.

### 6.3 CONCLUSIONES.

Con independencia de lo indicado en los apartados anteriores, puede contemplarse la posibilidad de que en su momento, y teniendo en cuenta el desarrollo de los sectores colindantes, deba considerarse la adecuación de esta ordenación al encaje con las de los terrenos contiguos, en cuanto a los viales (vinculantes y no vinculantes) establecidos, para lo cual deberá establecerse el ajuste de los planes aprobados con posterioridad al que nos ocupa en la actualidad, y en su caso, en el Plan de Etapas establecido.

Para las obras de edificación, el Plan de Etapas, lógicamente, deberá acompasarse con las obras de urbanización, planteándose unos plazos de edificación acordes a los marcados por las Normas, contados siempre a partir del cumplimiento de las Etapas de urbanización, prorrogables en el caso de que el mercado inmobiliario no contara con las demandas que, en principio, se prevén; pero en todo caso dentro de los plazos marcados por la Ley del Suelo.

Málaga, Junio de 2001



Jose Antonio Cobo Baro  
-Arquitecto-





---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO"  
DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).**

---

**7. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

## 7. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

### 7.1 OBJETO.

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Sector de forma global y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias para, en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Para ello evaluamos en primer lugar el coste de ejecución de los viales, así como el de implantación de los servicios urbanísticos y de ajardinamiento de las zonas verdes, para posteriormente determinar los costes según parámetros unitarios, sin perjuicio, naturalmente, de que posteriormente se realice una evaluación más detallada en los correspondientes Proyectos de Urbanización correspondientes a cada una de las dos Unidades de Ejecución delimitadas. Finalmente, analizaremos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento, para obtener la relación entre ambos parámetros.

### 7.2 PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCION.

Los costes totales previstos de urbanización, desglosados para cada Unidad de Ejecución, y totalizados para el global del sector ordenado, resultan ser los siguientes:

<b>U.E.1</b>			
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>COSTE UNIT. (Pta/m2)</b>	<b>PRESUPUESTO (Pta)</b>
Z. VERDES	5.439,82 m <sup>2</sup>	3.330	18.114.601
EQUIPAMIENTO			
VIARIO	7.422,12 m <sup>2</sup>	8.330	61.826.260
<b>TOTAL</b>			<b>79.940.861</b>

<b>U.E.2</b>			
<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>COSTE UNIT. (Pta/m2)</b>	<b>PRESUPUESTO (Pta)</b>
Z. VERDES	504,09 m <sup>2</sup>	3.330	1.678.620
EQUIPAMIENTO	2.483,85 m <sup>2</sup>		
VIARIO	8.285,90 m <sup>2</sup>	8.330	69.021.547
<b>TOTAL</b>			<b>70.700.167</b>

A esta evaluación del coste aproximado de implantación de todos los servicios urbanísticos previstos, habrá de añadirse, para obtener el coste total de la ejecución material de las obras de urbanización, el coste aproximado de las actuaciones relativas a obras especiales (desviaciones de redes existentes, embovedados, cargas externas, etc.), así como indemnizaciones en concepto de derribos, destrucción de plantaciones, ceses de actividad, etc.

La canalización de desvío de la línea de A.T. que atraviesa el sector se puede evaluar del siguiente modo:

- ml canalización desvío línea AT: 3.500 Ptas/ ml  
750 ml x 3.500 Ptas/ ml = 2.625.000 Ptas

<b>SAU-2 CENTRO</b>	
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>153.266.028 Pta</b>

### 7.3 COSTES UNITARIOS.

Los parámetros de costes unitarios resultantes aplicados anteriormente, tomando como referencia los módulos del Colegio de Arquitectos de Cádiz del año 2001, son los referidos:

- m<sup>2</sup> urbanización viales: 8.330 Ptas/ m<sup>2</sup>
- m<sup>2</sup> ordenación áreas libres: 3.330 Ptas/ m<sup>2</sup>

El presupuesto estimado obtenido anteriormente, se prevé pueda ser desglosado por capítulos de obra, según la siguiente estimación porcentual:

CAPITULOS DE OBRA	PORCENTAJE	PRESUPUESTO
1. MOVIMIENTO DE TIERRAS	5 %	7.663.301
2. RED VIARIA: PAVIMENTACION Y ACERADO	30 %	45.979.827
3. ELECTRIFICACION Y ALUMBRADO	17 %	26.055.225
4. ABASTECIMIENTO DE AGUA	10 %	15.326.609
5. SANEAMIENTO	18 %	27.587.848
6. OTRAS INSTALACIONES	10 %	15.326.609
7. ZONAS VERDES Y AREAS LIBRES	10 %	15.326.609
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>153.266.028</b>

### 7.4 REPERCUSIONES.

Evaluamos a continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado anteriormente, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión.

- Repercusión sobre m<sup>2</sup> de suelo bruto del Sector:

$$153.266.028 \text{ Pts} / 54.180,60 \text{ m}^2 = 2.829 \text{ Pts/m}^2$$

- Repercusión sobre m<sup>2</sup> edificable:

$$153.266.028 \text{ Pts} / 35.963,49 \text{ m}^2 = 4.262 \text{ Pts/m}^2$$

Siendo los porcentajes usuales utilizados en el estudio de las repercusiones económicas en actuaciones urbanísticas de suelo residencial, para un tamaño de actuación medio con topografía suave y sin problemas de instalaciones especiales por carencia de infraestructuras básicas o servidumbres, las siguientes:

- Porcentaje de viario sobre superficie bruta de actuación:  
25% - 33% ; porcentaje medio 30%  
 $15.708,02 \text{ m}^2 \text{ viario} / 54.180,60 \text{ m}^2 \text{ sector} = 28,99\%$
- Porcentaje de parcela neta lucrativa sobre superficie bruta de actuación (edif. 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>):  
55%  
 $30.044,82 \text{ m}^2 \text{ parcela neta} / 54.180,60 \text{ m}^2 \text{ sector} = 55,45\%$
- Repercusión media de viario por m<sup>2</sup> de superficie bruta de actuación (considerándose un coste medio de ejecución material del m<sup>2</sup> de viario a 7.500 Ptas/ m<sup>2</sup> y un porcentaje medio del 30%)  
 $2.250 \text{ Pts/ m}^2$
- Repercusión del coste de urbanización sobre m<sup>2</sup> edificable (considerando sólo viales, sin incluir coste de ajardinamientos)  
 $4.091 \text{ Pts/m}^2$

Queda pues demostrada la procedencia de los parámetros obtenidos; mientras que por otra parte, estimando que el precio de venta por m<sup>2</sup> útil en el sector alcanza cifras aproximadas alrededor de las 121.600 Pts/ m<sup>2</sup> (precio de referencia máximo de venta V.P.O. año 2001), la repercusión sobre el valor de venta podemos calcularla de la forma siguiente:

Precio venta m <sup>2</sup> útil:	121.600 Pts/ m <sup>2</sup>
Relación construida/útil:	1.27
Precio venta m <sup>2</sup> construido:	95.748 Pts/ m <sup>2</sup>

Repercusión urbanización: 4.262 Pts/m<sup>2</sup>t (\*)  
(\* ) Sobre el presupuesto total, incluido el desvío de la línea AT

Lo que supone un 4.45 % aproximadamente sobre el valor de venta del metro cuadrado de techo edificable de la ordenación, lo que se considera aceptable para la viabilidad de la ordenación.

Málaga, Junio de 2001



Jose Antonio Cobo Baro  
-Arquitecto-



---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SECTOR DE ACTUACION SAU-2 "CENTRO"  
DE LAS NN.SS. DE OLVERA (CADIZ).**

---

**8. INDICE DE PLANOS.**

**8. INDICE DE PLANOS.****I. PLANOS DE INFORMACION.**

- P.I-1 SITUACION EN LA ESTRUCTURA GENERAL DE LAS NN.SS.
- P.I-2 SITUACION EN LA ORDENACION DEL SECTOR Y SU ENTORNO EN LAS NN.SS.
- P.I-3 TOPOGRAFICO.
- P.I-4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL.
- P.I-5 ESTADO ACTUAL.

**P. PLANOS DE PROYECTO.**

- P.P-1 ZONIFICACION Y USOS.
- P.P-2 TOPOGRAFICO MODIFICADO.
- P.P-3 RED VIARIA. REPLANTEO Y RASANTES.
- P.P-4 RED VIARIA. ALINEACIONES Y SECCIONES TIPO.
- P.P-5 RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.
- P.P-6 RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES.
- P.P-7 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- P.P-8 ESQUEMA DE LAS REDES DE SANEAMIENTO.
- P.P-9 ESQUEMA DE LA RED DE ALTA TENSION.
- P.P-10 ESQUEMA DE LA RED DE BAJA TENSION.
- P.P-11 ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
- P.P-12 ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONIA.
- P.P-13 DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.
- P.P-14 PARCELARIO Y ORDENACION DE VOLUMENES ORIENTATIVA.

Málaga, Junio de 2001



Jose Antonio Cobo Baro  
-Arquitecto-



