

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

## Ayuntamiento de Benamejí

Núm. 213/2022

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria con carácter urgente, celebrada el día 12 de noviembre de 2010, aprobó definitivamente el Plan Parcial Residencial "Cerro de las Ánimas", promovido por Benaesteban SL, y otros, redactado por los Arquitectos don Jesús Pedro Pacheco Orellana y doña Inmaculada Pacheco Mariscal, y tras su inscripción en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos Urbanísticos, según el artículo 70.2 de la Ley de Bases de régimen Local se publica el texto íntegro del Acuerdo de Pleno de 12/11/2010, y el contenido del articulado de sus normas, insertándose a continuación:

### III. APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL "CERRO DE LAS ANIMAS" DE ESTA LOCALIDAD.

PRIMERA. APROBAR definitivamente el Plan Parcial de Ordenación que afecta al sector Residencial Cerro de las Ánimas, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de este municipio.

SEGUNDA. REMITIR la documentación completa del Plan Parcial de Ordenación al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERA. PREVIO depósito e inscripción en el Registro Autonómico y Municipal, el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado de sus normas se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.

### PLAN PARCIAL PARA EL SECTOR RESIDENCIAL "CERRO DE LAS ANIMAS" EN BENAMEJÍ.

#### 1. MEMORIA EXPOSITIVA

##### 1.1 ENTIDAD PROMOTORA

En representación del resto de los propietarios del sector.

Nombre	Benaesteban SL, con CIF B-14.503.734
Domicilio	Calle Juan Carlos I nº 6, Benamejí
Representante	Manuel Estepa Leiva, con DNI 80.123.598-Q

##### 1.2 DATOS DEL SECTOR

###### 1.2.1. Superficie

El Plan Parcial se desarrolla en terrenos situados en la carretera de acceso a Benamejí, en su margen izquierda, anexo a las edificaciones ya existentes en dicha zona del núcleo urbano de Benamejí (Córdoba). En cuanto a la superficie y delimitación nos atenderemos a la modificación puntual de elementos realizada y aprobada definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento de Benamejí. El Sector tiene una superficie de 94,894.71 m<sup>2</sup>.

###### 1.2.2. Linderos

Norte	Carretera de acceso a Benamejí.
Sur	Fincas de propiedad privada.
Este	Fincas de propiedad privada.
Oeste	Fincas de propiedad privada.

#### 2. MEMORIA INFORMATIVA

##### 2.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES

Terreno de tipo arcilloso compacto, con capa de tierra vegetal. Se le estima una resistencia de 1,5 Kg/cm<sup>2</sup>, salvo que se realice ensayo por laboratorio homologado que justifique lo contrario, en cada caso. El terreno tiene unas pendientes relativamente acusa-

das en sendito descendente de sur a norte, según se aprecia en el plano topográfico.

##### 2.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

###### 2.2.1. Usos

Tierra calma.

###### 2.2.2. Edificaciones

Existen una serie de edificaciones en la parcela de escasa entidad, a excepción de una vivienda en la zona oeste que se mantiene intacta por los viales proyectados.

###### 2.2.3. Infraestructura existente

Red viaria	Carretera de acceso a Benamejí con una rotonda existente que garantiza el acceso a la misma y que además sirve al polígono industrial. Además se encuentra conectada por el oeste con la trama urbana existente en la zona.
Abastecimiento de agua	Red de abastecimiento municipal que discurre por la carretera de acceso a Benamejí y que sirve al polígono industrial.
Saneamiento	No existe actualmente pero se prevé la conexión a la futura EDAR del municipio que se ubicará en la prolongación de la carretera en sentido este.
Red eléctrica	Líneas de alta tensión que serán subterráneas a su paso por el sector que nos ocupa, y que garantizan la conexión por medio de transformador de las viviendas.
Líneas Telefónicas	Líneas aéreas de teléfono que serán canalizadas en la urbanización y que permiten el servicio al sector.

##### 2.3 ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El terreno objeto de este Plan Parcial es propiedad de:

PARC.	PROPIETARIO	SUPERFICIE	CUOTA
A	CARMEN FUENTES NUÑEZ	4,545.26 m <sup>2</sup>	4.790%
B	CARMEN LARA LINARES	6,219.72 m <sup>2</sup>	6.554%
C1	RAMÓN LARA CAMPAÑA	3,750.71 m <sup>2</sup>	3.952%
C2	RAMÓN LARA CAMPAÑA	3,376.59 m <sup>2</sup>	3.558%
D	AYUNTAMIENTO DE BENAMEJÍ	26,399.83 m <sup>2</sup>	27.820%
E	BENAESTEBAN SL	3,619.66 m <sup>2</sup>	3.814%
F	FRANCISCO CARNERERO MORENO	2,904.25 m <sup>2</sup>	3.060%
G	MARGARITA PONFERRADA	1,858.10 m <sup>2</sup>	1.958%
K	ANGEL MOLÍZ GÓMEZ	5,114.94 m <sup>2</sup>	5.390%
L	ANTONIA MOLÍZ GÓMEZ	6,062.38 m <sup>2</sup>	6.389%
M1	JOSÉ PACHECO SANCHEZ	953.53 m <sup>2</sup>	1.005%
M2	ANTONIO TERRÓN PACHECO	953.61 m <sup>2</sup>	1.005%
M3	MANUEL TERRÓN PACHECO	951.96 m <sup>2</sup>	1.003%
M4	JUAN TERRON PACHECO	953.62 m <sup>2</sup>	1.005%
M5	CARMEN TERRÓN PACHECO	952.40 m <sup>2</sup>	1.004%
M6	HNOS. TERRÓN PACHECO	1,433.97 m <sup>2</sup>	1.511%
N	JOSÉ TERRÓN SANCHEZ	6,087.84 m <sup>2</sup>	6.415%
O	GRACIA FUENTES NUÑEZ	3,975.75 m <sup>2</sup>	4.190%
P	FRANCISCO CRUZ CRUZ	5,847.16 m <sup>2</sup>	6.162%
Q	JULIÁN VELASCO PEDROSA	7,018.92 m <sup>2</sup>	7.397%
R	AYUNTAMIENTO DE BENAMEJÍ	1,097.15 m <sup>2</sup>	1.156%
	CAMINO	817.36 m <sup>2</sup>	0.861%
	<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>94,894.71 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

#### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El objetivo de este Plan Parcial es el desarrollo de la Innovación aprobada por el Ayuntamiento de Benamejí mediante la ordenación integral, detallada y completa de un sector unitario de su ámbito de aplicación territorial. Se redacta este Plan Parcial para el sector completo CERRO DE LAS ANIMAS.

### 3.2 CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

-La adecuación al planeamiento superior: PGOU de Benamejí y en concreto a la Innovación aprobada por el Ayuntamiento, al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (RPLS) y a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

-Adecuación al entorno urbano colindante en cuanto a conexiones con el sistema viario local, redes de infraestructuras y tipología edificatoria.

-Topografía del terreno que determina fundamentalmente el trazado viario.

-La ejecución del sector tendrá como objeto la oferta de viviendas unifamiliares y completar la dotación del área.

-Inclusión de la vivienda protegida propuesta por la Innovación de la que proviene este Plan Parcial, cuantificándose la misma según los siguientes valores:

\*Superficie de suelo destinada a vivienda protegida: 5.667,43 m<sup>2</sup> (10.57%).

\*Superficie construida destinada a vivienda protegida: 6.404,20 m<sup>2</sup> (12.16%).

\*Número de viviendas protegidas: 37 uds (14.8%).

### 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL

Viene determinada por la Aprobación definitiva de la Innovación de Planeamiento al PGOU de Benamejí con fecha 22/12/2009.

Esta inclusión en el PGOU como suelo urbanizable y la demanda en la zona de suelo urbano justifican la oportunidad y procedencia de la formulación de este Plan Parcial. Este Plan Parcial se redacta para el sector completo definido en las Innovación y se desarrolla mediante la ordenación integral, detallada y completa de su ámbito territorial si bien establecerá las diferentes etapas de desarrollo del mismo. Este Plan Parcial no modifica las determinaciones de la Innovación al PGOU del que es desarrollo.

### 3.4 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La ordenación planteada en el Plan Parcial del sector se adecúa al PGOU de Benamejí aprobadas definitivamente y, ateniéndose a éstas, se ha desarrollado este Plan Parcial según:

-TÍTULO III. Desarrollo y ejecución del PGOU.

-TÍTULO V. Condiciones de uso.

-TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

-Modificación Puntual de Elementos al PGOU de Benamejí, Sector CERRO DE LAS ÁNIMAS.

### 3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 57 DE REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

El Reglamento del Planeamiento en su artículo 57 estipula desarrollar los Planes Parciales en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la Ordenación y de su determinación.

2. Planos de Información.

3. Planos de Proyecto.

4. Ordenanzas reguladoras.

5. Plan de etapas.

6. Estudio económico financiero.

Documentos que se desarrollan en este Plan Parcial en los apartados:

1. Memoria Expositiva.

2. Memoria Informativa.

3. Memoria Justificativa.

4. Servicios Urbanísticos.

5. Cuadros Justificativos y de Ordenación.

6. Anexos.

7. Planos.

7.1 Planos de Información.

7.2 Planos de Proyecto.

8. Ordenación Reguladora del Plan Parcial.

9. Plan de Etapas.

10. Estudio Económico y Financiero.

### 3.6 ZONIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

Los criterios adoptados para la Zonificación y asignación de usos pormenorizados son los que presenta la Innovación aprobada por el Ayuntamiento al PGOU de Benamejí.

### 3.7 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta mantiene una estructura adaptada a las condiciones del uso que se pretende. El acceso al sector se realiza por varios puntos, como son la carretera de acceso a Benamejí mediante la rotonda de acceso al existente polígono industrial, y la conexión con la trama urbana existente al oeste del sector. La ordenación interior se realiza mediante viales longitudinales y transversales que dan acceso a las parcelas. Los viales se prevén todos de doble sentido, manteniendo las pendientes naturales del terreno, implicando el menor costo posible en movimientos de tierra. Las Áreas Libres se ubican divididas en tres partes, dos de ellas se ubican paralelas a la carretera y sirven de cinturón para amortiguar el ruido que provoca el tránsito de los vehículos en su entrada a Benamejí, la otra, de grandes dimensiones tiene la intención de servir de punto de encuentro de la población que lo rodea, de manera que se promueva la convivencia y sirva para el desarrollo de actividades vecinales en ella. La zona Deportiva se sitúa anexa a la zona verde principal de manera que complete la dotación; así como la Comercial y Social que se proyectan próximas a esta. De esta manera, se concentran en la zona central del sector los servicios públicos, creando así una zona de encuentro vecinal. El centro de transformación para energía eléctrica se situará en la zona verde.

### 3.8 USOS ASIGNADOS

Uso dominante: residencial.

### 3.9 ESTUDIO DE POBLACIÓN

El número de viviendas del Sector es de 250, con lo que asignando 4 personas por vivienda hace un total de 1000 habitantes.

### 3.10 DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

No se prevé su división en unidades de ejecución.

### 4. SERVICIOS URBANÍSTICOS

#### 4.1 RED VIARIA

##### 4.1.1. Tipos de vía

Se han fijado en este Plan Parcial seis tipos de vías:

Tipo A-A': dos sentidos de circulación y aparcamiento a un lado con un ancho total de 11.70m. Se compone de dos calzadas de 3m cada una, un aparcamiento de 2.20m de anchura y un acerado de 1.50m en un lado y 2.00m en el otro.

Tipo B-B': dos sentidos de circulación y aparcamiento a ambos lados con un ancho total de 14.40m. Se compone de dos calzadas de 3m cada una, dos aparcamientos de 2.20m de anchura a cada lado y dos acerados de 2.00m.

Tipo C-C': dos sentidos de circulación y aparcamiento a un lado con un ancho total de 14.50m. Se compone de dos calzadas de 3m cada una, un aparcamiento de 5.00m de anchura y un acerado de 1.50m en un lado y 2.00m en el otro.

Tipo D-D': dos sentidos de circulación con un ancho total de 9.00m. Se compone de dos calzadas de 3m cada una y dos ace-

rados de 1.50m.

Tipo E-E': dos sentidos de circulación con un ancho total de 10.00m. Se compone de dos calzadas de 3m cada una y dos acerados de 2.00m.

Tipo F-F': dos sentidos de circulación con un ancho total de 7.50m. Se compone de dos calzadas de 3m cada una y un acerao de 1.50m.

Tipo G-G': un sentido de circulación y aparcamiento a un lado con un ancho total del 10.00m. Se compone de una calzada de 3.80m, un aparcamiento de 2.20m y dos acerados de 2.00m cada uno.

4.1.2. Cuadro de características geométricas

Denominación	Longitud (m)	Ancho (m)
Calle 1	307.73 m	11.70 m
Calle 2	125.30 m	14.50 m
Calle 3	135.89 m	10.00 m
Calle 4	85.40 m	10.00 m
Calle 5	125.30 m	14.50 m
Calle 6	44.97 m	9.00 m
Calle 7	188.31 m	14.40 m
Calle 8	196.82 m	7.50 m
Calle 9	238.71 m	14.40 m
Calle 10	246.40 m	9.00 m
Calle 11	104.75 m	9.00 m
Calle 12	115.20 m	9.00 m
Calle 13	279.52 m	9.00 m
Calle 14	259.43 m	9.00 m

4.1.3. Características técnicas

Las zonas de aparcamiento en viales tendrán una anchura de 2,50 m. realizando su pavimentación con hormigón HM-25 en capa de 0,20 m. de espesor sobre zahorra de sub base. Los viales dispondrán de señalización tanto vertical como horizontal. El acerao se realizará mediante solera de hormigón HM-15 sobre sub base de zahorra separándose de la calzada con bordillo de hormigón prefabricado tipo A 1. La solería de acerao será realizada, una vez ejecutados los servicios, por la entidad urbanizadora según tipo acordado por el Ayuntamiento. La estructura del firme de los viales, se diseñará según configuraciones ampliamente experimentada en este tipo de obras y adaptada a la normativa del Ministerio de Fomento, dimensionándose de acuerdo a lo que se indica a continuación:

CAPA	ESPESOR
Capa de Rodadura (CR)	12 cm
Base Granular (BG)	20 cm
Sub-base Granular (SG)	25 cm

La subbase granular se compondrá de material granular del tipo S-1, S-2 o S-3 compactada al 100% del Proctor Normal. La base granular de zahorra artificial de granulometría tipo huso Z-1, Z-2 o Z-3 compactada al 100% del Proctor Normal y la capa de rodadura se realizará en dos subcapas de aglomerado en caliente de 7,00 y 5,00 cm de espesor respectivamente.

4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua potable se hace desde la red de abastecimiento de Benamejí, como se indica en el plano correspondiente. Se conectará dicha a dicha red general con una tubería de fundición.

4.2.1. Las dotaciones mínimas se ajustarán a lo siguiente:

Uso doméstico, más parte proporcional de riego	250 l/hab/día
Jardines y zonas verdes	250l/m²/año
Equipamiento público, centros sociales y locales comerciales	1.000 l/d por 100 m² de techo

4.2.2. Para la redacción del Proyecto de Urbanización y cálculo de la red de abastecimiento, se requerirá del Ayuntamiento, mediante certificado, la presión de servicio y caudal disponible en el punto asignado por los servicios técnicos del Ayuntamiento para la toma del Sector.

4.2.3. La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1.5 atmósferas. La red se dispondrá bajo ambas aceras en malla cerrada para permitir cortes parciales por mantenimiento. La tubería se instalará a una profundidad tal que la clave superior del tubo, oscilará entre 0,80 y 1,00 metro de profundidad, y esté depositada sobre de cama de arena de asiento de 10 cm. Las tuberías serán de fundición y/o polietileno.

4.2.4. Las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio con un mínimo de 1m³/vivienda.

4.2.5. Se prevé una red de riego que tendrá captación subterránea y que se encontrará conectada a la red de abastecimiento del municipio mediante by-pass para las posibles faltas en la captación.

4.2.6. Condiciones generales de diseño de la red

Se considerará para el cálculo de la red de distribución un consumo del día medio repartido en 10 horas obteniendo el caudal punta de 2,5 veces el caudal medio horario adaptándose al diámetro mínimo de 90 mm y sistema de red en malla cerrada. Se tendrán en cuenta los consumos punta significativos.

4.3 REDES DE SANEAMIENTO

El PGOU de Benamejí en el Artículo 92 determina los parámetros de diseño y cálculo para las redes de saneamiento en las obras de urbanización.

Se ha utilizado en el diseño de la red el sistema separativo.

El saneamiento sigue el trazado de las redes viarias y/o el de los espacios libres de uso público.

Los pozos de registro se han dispuesto a una distancia máxima de 50 m. y siempre en cambios de alineación y rasante, encuentros de ramales y cambios de sección.

4.3.1. Redes de aguas pluviales y fecales

4.3.1.1 Diseño de la red:

-Discurrirá bajo viales públicos y áreas libres de uso y dominio público.

-No se permiten impulsiones de aguas pluviales en redes públicas.

-Se ejecutará un emisario que transporte las aguas pluviales hasta un arroyo existente en las proximidades.

-La red evacuará hasta el colector municipal.

-Discurrirán todas las conducciones a más de tres metros de las de agua potable, debiéndose instalar siempre que sea posible a 1,50 metros por debajo de éstas.

-Se dispondrá una arqueta por parcela, fácilmente inspeccionable y de dimensiones mínimas de 30x30x30 cm. con tapa de fundición y lo más próxima al lindero privado.

4.3.1.2 Dotaciones

-La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

-Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m., con una superficie de recogida no superior a 600m²

-Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

-Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

-En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

-Evacuarán las cuencas colindantes que le afecten, tanto las urbanas como extraurbanas.

-Para el dimensionado de la red se tomará: la dotación de abastecimiento que se considere afectado del coeficiente de punta igual a 2,40.

-Además se tendrá en cuenta la cuencas no urbanizadas se empleará el método tradicional para superficies menores de 20 Ha, tiempo de concentración inferior a 15 minutos y periodo de retorno de 50 años.

-Para las zonas no urbanas o urbanas, se partirá del caudal de cálculo equivalente a 130 l/s/Ha.

Para otro valor se tendrán en cuenta los parámetros siguientes:

-Periodo de retorno: 50 años.

-Coeficiente de escorrentía para viales y aparcamientos: 0,80.

-Coeficiente de escorrentía para áreas libres no pavimentadas: 0,20.

-Coeficiente de escorrentía para parcelas edificables: 0,50 x (tanto por uno de edificación+1).

#### 4.4 RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Se requerirá de la compañía suministradora de energía eléctrica la garantía de suministro a la red a la vez que determinará las condiciones técnicas de las instalaciones. En nuestro caso se destinará una superficie de 15 m<sup>2</sup> a la instalación de un centro de transformación. Para el cálculo se partirá de los baremos habitualmente utilizados considerando todos los consumos y justificando los correspondientes factores de simultaneidad. Los promotores de la urbanización deberán presentar carta de conformidad y planos de instalaciones de las nuevas redes suscritas por la compañía suministradora en el Proyecto de Urbanización. Las redes serán todas subterráneas, tanto las de acometida al centro de transformación como las de distribución de baja tensión. En todo caso se acogerán a los reglamentos vigentes en el momento de aprobación del Proyecto de Urbanización y a las prescripciones particulares de la compañía suministradora.

Los cálculos se harán con las siguientes dotaciones como mínimo:

-Uso comercial y social: 100,00 W/m<sup>2</sup>.

-Uso doméstico: 8000,00 W/viv.

-La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente en 380/220 V y cumpliendo en todo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

##### 4.4.1 Red de Alumbrado Público

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20cm por encima de la red de

agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)

La red esquemática de alumbrado público se ha diseñado teniendo en cuenta:

-Las determinaciones de diseño y trazado recogidas las NNSS.

-Los niveles mínimos de iluminación y factor de uniformidad a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

Tipo de Vía	Iluminación Horizontal Media (Lux)	Factor de Uniformidad
Secundarias	15	0.2
Locales de segunda residencia	5	0.15

Las unidades luminosas se disponen a tresbolillo. Los báculos serán del tipo fachada, siendo estos colocados por el Ayuntamiento a medida que se vayan construyendo las viviendas. En el Proyecto de Urbanización se recogerán todas las prescripciones de calidad y ejecución de la red de alumbrado público y prescripciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### 4.5 AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

Las plantaciones a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización se realizarán en función de la vegetación autóctona de la zona, primando la selección de especies con escaso requerimiento de agua y mantenimiento.

El número de plantaciones como mínimo será de:

-Árboles: 1 Ud. / 50 m<sup>2</sup>.

El mobiliario urbano se supeditará a colocar papeleras con un mínimo de 25 Ud./Ha y/o cada 25 metros lineales de calle, así como árboles en cantidad de uno cada 7ml. Para cualquier tipo de publicidad urbana se estará a las determinaciones del Ayuntamiento siendo preceptiva la autorización pertinente.

El número de bancos a colocar dependerá de la superficie del área libre considerada, oscilando entre 20 y 40 bancos/Ha.

#### 4.6 SEÑALIZACIÓN

Para la señalización vial se estará a todo lo que prescriba el Ayuntamiento a través de su oficina de tráfico y como mínimo a lo recogido en el plano correspondiente en el Proyecto de Urbanización.

#### 4.7 ACCESIBILIDAD Y DISMINUCIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE

En el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta las Normas establecidas en el Decreto 72/1992, del 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, al efecto, de facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad.

#### 4.8 GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Para la recogida de basura se estará a lo dispuesto por la empresa que gestiona dicho servicio que garantiza la recogida de la misma.

### 5. CUADROS JUSTIFICATIVOS Y DE ORDENACIÓN

#### 5.1 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SUPERFICIE TOTAL	94,894.71 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁX (VIVIENDAS)	250
EDIFICABILIDAD MAX. BRUTA	0.555 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE 52,666.56 m<sup>2</sup>

5.2 CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y USOS

ZONAS	DOMINANTE	USOS		
		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	PROHIBIDO
MANZANAS	Residencial	Aparcamiento, sólo en sótano y planta baja Comercial, garaje, almacenes y talleres compatibles con la vivienda, sólo en planta baja, siempre que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 30Kw. que no produzcan ruidos superiores a 70dB durante el día y edificio 55dB durante la noche y cumplan las determinaciones del artículo 140.	Equipamiento con posibilidad de ubicarlo en todo el	Cualquier otro uso
JARDINES	PLANTACIONES DE ESPECIES VEGETALES	DEPORTIVOS O EDUCATIVOS según art. 25 PGOU		Cualquier otro uso
AL	A. JUEGO	PARA JUEGO DE NIÑOS	DEPORTIVOS O EDUCATIVOS según art. 25 PGOU	Cualquier otro uso
SLE	TODOS LOS PERMITIDOS según art. 26 PGOU (docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales)			Cualquier otro uso
SLV	VIALES			Cualquier otro uso

5.3 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIF. MÁXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	SUP. MÁX. EDIFICABLE m <sup>2</sup>	Nº MÁX. VIVIENDAS	ORDENANZAS APLICACIÓN	NATURALEZA	USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE
MANZANA 1	853,31	1,1300	964,24	6				
MANZANA 2	748,45	1,1300	845,75	5				
MANZANA 3	1.419,10	1,1300	1.603,58	9				
MANZANA 4	1.685,37	1,1300	1.904,47	11				
MANZANA 5	961,20	1,1300	1.086,16	6				
MANZANA 6	5.068,23	0,9652	4.891,75	22				
MANZANA 7	5.001,06	0,9652	4.826,92	22				
MANZANA 8	4.324,75	0,9652	4.174,16	20	EXTENSIÓN DE CASCOEC-1	PRIVADA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	
MANZANA 9	5.836,67	0,9652	5.633,44	26				
MANZANA 10	2.900,47	0,9652	2.799,48	12				
MANZANA 11	2.696,43	0,9652	2.602,54	12				
MANZANA 12	2.860,68	0,9652	2.761,07	12				TODOS LOS PERMITIDOS POR EL PGOU (Arts. 25 y 26)
MANZANA 13	5.142,39	0,9652	4.963,33	25				
MANZANA 14	5.004,89	0,9652	4.830,62	22				
MANZANA 15	6.392,72	0,9652	6.170,13	28				
MANZANA 16	2.703,05	0,9652	2.608,93	12				
SLAL-1	6.312,53	0,1000	631,25					
SLAL-2	3.081,86	-	-		ÁREA LIBRE		ÁREA LIBRE	
SLAL-3	208,77	-	-					
SLEE	3.314,29	1,5000	4.971,44				EDUCATIVO	
SLED	1.500,00	1,5000	2.250,00		EQUIP.	PÚBLICA	DEPORTIVO	
SLES	742,39	1,5000	1.113,59				SOCIAL	
SLEC	742,39	1,5000	1.113,59				COMERCIAL	
SLT	15,00	1,0000	15,00				INFRAESTR.	
SLV	25.378,71	-	-				VIARIO	
TOTALES	94.894,71m <sup>2</sup>		63.090,49m <sup>2</sup>	250				

5.4 CUADRO DE ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

MANZANA	MANZANAS 1 a 5	MANZANAS 6 a 16	SLE	SLT	SLAL
PARCELA MÍNIMA	100,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>			
EDIF. MÁX. SOBRE PARCELA NETA	1,1300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,9652 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,5	1	*
FONDO MÁXIMO	25m	25m			
OCUPACIÓN	Unif. 90%	Unif. 90%			
	Bifam. 90%	Bifam. 90%	60%	100%	
	Plurif. 85% Otros usos: Baja 100% 2 plantas 85%	Plurif. 85% Otros usos: Baja 100% 2 plantas 85%			
ALTURA	MÁXIMA	PB + 1 (7.00m máx.)	PB+ 2	PB	
	MINIMA	PB (3.50m)	PB	PB	
SEPARACIÓN A LINDE-ROS	PÚBLICOS	SEGÚN ORDENANZAS 3m EN FACHADA	LIBRE	LIBRE	
		SEGÚN ORDENANZAS 3m EN FACHADA			

PRIVADOS	4m EN FONDOS SEGÚN ORDENANZAS 4m EN FONDOS	4m EN FONDOS SEGÚN ORDENANZAS 4m EN FONDOS	EQUIPO PÚBLICO	EQUIP. TÉCNICO
USO DOMINANTE	EXTENSIÓN DE CASCO	EXTENSIÓN DE CASCO		
APARCAMIENTOS	1 PLAZA/VIVIENDA	1 PLAZA/VIVIENDA	1 PLAZA /50m <sup>2</sup> en manzana	
5.5 CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS				
	ÁREAS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	APARCAMIENTOS	
RPLS	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> = 9.479,98m <sup>2</sup> ≥10% SUP. SECTOR = 9.489,47m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup> /viv.= 2.500.00m <sup>2</sup> 2m <sup>2</sup> /viv.= 500.00m <sup>2</sup> 3.000.00m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup> = 527 plazas al menos 50% en viario 263	
LOUA	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> = 9.479,98m <sup>2</sup> ≥10% SUP. SECTOR = 9.489,47m <sup>2</sup>	RESTO HASTA COMPLETAR 30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> 6.196,81m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup> = 527 plazas al menos 50% en viario 263	
PGOU BENAMEJÍ	SEGÚN LEY	SEGÚN LEY	SEGÚN LEY	
PLAN PARCIAL CERRO DE LAS ÁNIMAS	9.603,16 m <sup>2</sup>	6.299,07 m <sup>2</sup>	277 plazas en viario	

## 5.6 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE ÁREAS LIBRES Y JARDINERÍA

ZONA	PARQUES		JARDINES		ÁREAS DE JUEGO
	PLANT.	PEAT.	PLANT.	PEAT.	
%	40%	RESTO	30%	RESTO	
ARBOLADO	1/50m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	INC. EN LA ZONA PEATONAL
MOBILIARIO	BANCOS PAPELERAS	20 ud/Ha	25 ud/Ha	35 ud/Ha	
RIEGO		4 m <sup>3</sup> /dia/1000m <sup>2</sup>			
ALUMBRADO	F ILUM. F. UNIF.		5 lux 0,15		

## 6. ANEXOS (JUSTIFICACIÓN DEL ART. 64 DEL RPLS)

## 6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Las NN.SS. de Benamejí a través de la aprobación de la Modificación de Elementos en el sector determina que esté se desarrolle en 24 meses la adecuación al Plan Parcial y en 24 meses la Cesión, Equidistribución y la Urbanización.

## 6.2 PROPIETARIOS AFECTADOS

Carmen Fuentes Nuñez.  
Carmen Lara Linares.  
Ramón Lara Campaña.  
Ramón Lara Campaña.  
Ayuntamiento de Benamejí.  
Benaesteban SL.  
Francisco Carnerero Moreno.  
Margarita Ponferrada.  
Angel Molíz Gómez.  
Antonia Molíz Gómez.  
José Pacheco Sánchez.  
Antonio Terrón Pacheco.  
Manuel Terrón Pacheco.  
Juan Terrón Pacheco.  
Carmen Terrón Pacheco.  
Hnos. Terrón Pacheco.  
José Terrón Sánchez.  
Gracia Fuentes Núñez.  
Francisco Cruz Cruz.  
Julián Velasco Pedrosa.

Y en representación de todos ellos a efectos de notificaciones: Benaesteban SL con CIF B-14.503.734 y domicilio en Calle Juan Carlos I nº 6, Benamejí, teniendo como representante a Manuel Estepa Leiva, con DNI 80.123.598-Q

## 6.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y MODO DE REALIZACIÓN

## DE LA URBANIZACIÓN

El sistema de actuación adoptado es el SISTEMA DE COMPENSACIÓN, de acuerdo con lo determinado por las NN.SS. en la ficha de Actuación Urbanística correspondiente al sector, en su modificación de elementos. La gestión y ejecución de la Urbanización se realizará en las diferentes unidades de ejecución por los propietarios que la compongan.

Se materializará la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística mediante proyecto de Reparcelación (voluntaria), según los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de la LOUA y previo a la redacción del mismo, se redactará el Proyecto de Urbanización para determinar los costes urbanísticos que serán reflejados en el él para su equidistribución.

Para toda la tramitación y gestión del sector se estará de acuerdo con la LOUA, R.P.L.S. y R.G.U.L.S.

## 6.4 COMPROMISOS ENTRE LA ENTIDAD URBANIZADORA Y AYUNTAMIENTO

La Entidad Urbanizadora se compromete a:

-Cumplir los plazos fijados (urbanización en dos años a contar desde la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación definitiva de la Innovación que justifica éste Plan Parcial (4/02/2010)) a la vez que gestionará los permisos necesarios para la implantación de los servicios de agua, luz, alcantarillado, teléfono, etc. y su total financiamiento.

-Conservación de la urbanización durante el tiempo de construcción de la misma y hasta la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.

-La urbanizadora se compromete al exacto cumplimiento de dichos compromisos con el Ayuntamiento y futuros propietarios. La garantía que se ofrece, según Ley es aval bancario por importe del 7% del coste de Urbanización.

-Al cumplimiento de los planes establecidos por la ley para la entrega de la Urbanización.

-A ceder obligatoria y gratuitamente la superficie total de los viales, parques, jardines públicos de las zonas deportivas y docentes, y los servicios de interés público y social.

-Ceder gratuitamente los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento necesarios para materializar el 10% del aprovechamiento.

\*Aprovechamiento del sector: 52.666,56 m<sup>2</sup>t.

\*10% aprovechamiento: 5.266,66 m<sup>2</sup>t (su materialización en suelo edificable será determinada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación).

-Construir la urbanización en los términos señalados por la Legislación urbanística aplicable y recogidos en el Proyecto de Urbanización.

-Presentar el Proyecto de Urbanización previo al cumplimiento de los deberes de cesión, equipamiento y urbanización en los plazos establecidos.

-Cualquier compromiso de obligación que resultase de los instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados o de los convenios urbanísticos firmados por los propietarios o subrogados por los mismos.

-Los medios económicos de la entidad urbanizadora son el valor de los terrenos y los propios de la entidad urbanizadora garantizados con su firma.

#### 6.5 PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL

Las previsiones del Plan Parcial en cuanto a zonificación y equipamiento responden o han tenido en cuenta las NN.SS. y la Modificación Puntual de Elementos.

#### 6.6 GESTIÓN URBANÍSTICA

Se establece una única unidad de actuación, gestionándose ésta por el sistema de compensación propuesto por las NN.SS., y la determinación de una única etapa.

#### 6.7 DOTACIONES

Las dotaciones de Áreas libres y equipamiento docente y social son de carácter público como prescribe la Ley.

Este Plan Parcial establece en el cuadro de características (5.3) la ponderación de los usos pormenorizados que resultan de la subzonificación propuesta, de modo que la suma de las superficies construibles de cada subzona es igual a la superficie construible fijada por las NN.SS. para este sector.

#### 6.8 ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE

-Haber aprobado definitivamente el Plan Parcial.

-Haber aprobado el Proyecto de Urbanización.

-Haber cumplido los trámites del sistema de actuación correspondiente, el sistema de compensación.

-Haber formalizado las cesiones obligatorias al suelo.

6.8.1. Sin los requisitos anteriores solo se podrán ejecutar obras correspondientes a infraestructuras generales o sistemas generales del territorio urbano. No obstante, se podrá autorizar construcciones provisionales que se refieren el artículo 136 de L.S. con la garantía que prevé este mismo artículo para su demolición.

6.8.2. No se podrá efectuar ninguna parcelación sin la previa aprobación del Plan Parcial.

6.8.3. Cualquier modificación sustancial del Plan Parcial requerirá los mismos trámites que la aprobación de dicho Plan Parcial.

6.8.4. Para la modificación de parcelación sólo se requerirá la aprobación del Ayuntamiento, no permitiéndose inscribir en el registro general de solares nada más que los definidos como número máximo de parcelas de este Plan Parcial.

#### 6.9 REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR

Se podrá edificar con anterioridad a que todas las Obras de Ur-

banización estén totalmente terminadas, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que el acto de aprobación del proyecto de Compensación se hubiere llevado a cabo con firmeza, por vía administrativa.

b) Que la infraestructura viaria de la etapa considerada este ejecutada en su totalidad y que el plazo de terminación de la etapa sea inferior al de la edificación, que cuente el solar con todos los servicios y estar recepcionadas las obras por el Ayuntamiento para poder conceder la licencia de primera ocupación.

c) En el escrito de solicitud de Licencia, se compromete el peticionario a no utilizar la construcción, ni exigir al Ayuntamiento al respecto, estableciendo esta condición en los actos de cesiones de derecho de la propiedad.

d) Que se presente fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de la etapa correspondiente, debiendo cubrir la fianza posibles aumentos de costo de la ejecución según IPC y podrá ser liberada conforme se vayan ejecutando las partidas y sean certificadas por la dirección técnica.

e) Se entiende por infraestructura básica la instalación o ejecución de los siguientes capítulos de obra.

I. Explanación.

II. Saneamientos.

III. Encintado de bordillo y base firme.

IV. Capa intermedia asfáltica de firme.

V. Red de distribución de agua.

VI. Red de energía eléctrica.

VII. Alumbrado público.

VIII. Parques y jardines correspondientes de obra civil.

IX. Alimentador general a los terrenos para dotación de servicios.

f) Se considerará infraestructura complementaria los siguientes servicios:

I. Red telefónica.

II. Solado de aceras o base de rodadura.

III. Capas de rodadura de pavimentos de calzada.

#### 6.10 ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Cualquier proyecto de edificación conjunta que genere espacio libre privado deberá incluir el acondicionamiento de estos espacios.

#### 6.11 CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación implicará la pérdida de fianza y la anulación de la ejecución de licencia con el impedimento de continuar la edificación.

#### 6.12 GARANTÍAS PARA LA EDIFICACIÓN

A parte de todos los requisitos anteriormente expuestos, para poder edificar los propietarios de las parcelas, será obligatorio y fundamental la presentación en la entidad urbanizadora, si corre a su cargo el mantenimiento de la urbanización y en otro caso al Ayuntamiento, de una fianza en metálico o aval bancario, para responder de los posibles daños a la obra o servicios públicos, resguardo de fianza que deberá presentar al Ayuntamiento para poder éste conceder la licencia de obras en el supuesto primero.

#### 7. PLANOS

##### 7.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01 SITUACIÓN RESPECTO DE LAS NN.SS.

I-02 SITUACIÓN RESPECTO DE LAS NN.SS. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

I-03 TOPOGRÁFICO – ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

##### 7.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

U-01	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
U-02	ALINEACIONES Y RASANTES DE LA RED VIARIA
U-03.1	RED VIARIA-PERFILES LONGITUDINALES
U-03.2	RED VIARIA-PERFILES TRANSVERSALES
U-03.3	RED VIARIA-PERFILES TRANSVERSALES
U-04	ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
U-05	ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES Y FECALES)
U-06	ESQUEMA DE LA RED DE ALTA/BAJA TENSIÓN
U-07	ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
U-08	ESQUEMA DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES
U-09	ZONA VERDE, MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN

## 8. ORDENACIÓN REGULADORA DEL PLAN PARCIAL

### 8.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

La terminología a emplear estará a lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV "Normas Generales de Ordenación".

### 8.2 CALIFICACIÓN CON PORMENORIZACIÓN DE USOS

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIF. MÁXIMA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	SUP. MÁX. EDIFICABLE m <sup>2</sup>	Nº MÁX. VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	OCUPACIÓN MÁXIMA	SEPARACIÓN A LINDEROS	ALTURA MÁ- XIMA	ALTURA MÍNIMA
MANZANA 1	853,31	1,1300	964,24	6					
MANZANA 2	748,45	1,1300	845,75	5					
MANZANA 3	1.419,10	1,1300	1.603,58	9					
MANZANA 4	1.685,37	1,1300	1.904,47	11					
MANZANA 5	961,20	1,1300	1.086,16	6					
MANZANA 6	5.068,23	0,9652	4.891,75	22					
MANZANA 7	5.001,06	0,9652	4.826,92	22					
MANZANA 8	4.324,75	0,9652	4.174,16	20					
MANZANA 9	5.836,67	0,9652	5.633,44	26					
MANZANA 10	2.900,47	0,9652	2.799,48	12					
MANZANA 11	2.696,43	0,9652	2.602,54	12					
MANZANA 12	2.860,68	0,9652	2.761,07	12					
MANZANA 13	5.142,39	0,9652	4.963,33	25					
MANZANA 14	5.004,89	0,9652	4.830,62	22					
MANZANA 15	6.392,72	0,9652	6.170,13	28					
MANZANA 16	2.703,05	0,9652	2.608,93	12					
TOTALES	53.598,77m <sup>2</sup>		52.666,56m <sup>2</sup>	250					

A efectos de aplicación de normativa específica, el Sector se atiene a las ordenanzas de Extensión del Casco (EC-1).

Complementadas por las zonas de Áreas Libres, Equipamientos Docentes, Sociocultural, Comercial y Sistema Local Viario.

### 8.3 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

#### 8.3.1. Ordenanzas de aplicación Extensión de Casco.

Se estará a lo dispuesto en el Título VII Capítulo 5 de la adaptación a las LOUA de las NNSS de Benamejí en lo referente a las condiciones de edificación (ordenanzas EC-1), parcela mínima, frente mínimo de parcela, usos permitidos, altura máxima de la edificación, fondo edificable y ocupación, con la determinación particular de la edificabilidad máxima de la parcela neta, la tipología que se restringe a lo expuesto en la tabla siguiente (unifamiliar), así como el mantenimiento de la separación a linderos públicos de 3m y privados (traseros) de 4m, todo ello expuesto en el siguiente cuadro de ordenanzas:

UNIFAMILIAR ADOSADA	SEGÚN NNSS ORD. EC-1	PÚBLICOS (FA- CHADA) 3m PRIVADOS (TRA- SEROS) 4m	2 PLANTAS	1 PLANTA
------------------------	-------------------------	---	-----------	----------

#### Aparcamientos.

-Se establece un mínimo de 1 aparcamientos por vivienda.

-Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

-Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y planta sótano.

#### 8.3.2. Ordenanzas reguladoras de Áreas Libres SLAL.

En los parques, además del uso como zona verde se admitirán los usos de equipamientos comunitarios y de aparcamiento con las restricciones siguientes:

-Ocupación para todos ellos no será superior al 10% de la superficie total del área libre.

-La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s medidos sobre la superficie máxima de edificación (10%).

Las instalaciones compatibles según el artículo anterior podrán realizarse siempre previo a la realización por parte del Ayuntamiento de un proyecto de Urbanización que valorará las necesidades sociales en la zona y adecuará las instalaciones con el carácter ambiental de la zona.

#### 8.3.3. Ordenanzas Sistema de equipamiento Comunitario

-La edificabilidad máxima será de 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

-La ocupación máxima será del 60% de la parcela destinada al equipamiento.

-La altura máxima será de 2 plantas.

#### 8.3.4. Circunstancias Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Queda expresamente prohibida cualquier modificación de acera, bordillo o elemento público de la urbanización, a excepción de los vados correspondientes al paso de vehículos en aparcamientos en parcela.

Se tomarán las medidas oportunas durante la ejecución de las obras particulares para evitar daño en vías y servicios públicos así como garantizar la seguridad de los peatones.

Se prohíbe cualquier tipo de ocupación de la vía pública con materiales para la ejecución de las obras de edificación, salvo que a solicitud del promotor, el Ayuntamiento, o en su caso, la entidad Urbanizadora o la comunidad de propietarios, si no han pasado aún las obras de urbanización al Ayuntamiento, exigirá al constructor garantía, en metálico o en aval bancario, en previsión de posibles daños en las vías y servicios públicos ocasionados durante la ejecución de las obras de edificación.



El asiento de los muros o zapatas, en suma, la cimentación que linde con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad y no sobresalir de la vertical del lindero público.

En los espacios públicos de uso privado que quedan entre la edificación dentro de la parcela, una vez agotada la ocupación se permitirán las edificaciones siguientes: pérgolas, merenderos, fuentes, terrazas, piscinas, campo de juego, depósitos enterrados, es decir, construcciones que no impliquen un aumento de la edificabilidad.

Todos los espacios libres de las parcelas se tratarán como jardines o espacios solados, admitiéndose como tratamiento mínimo, el de jardín. La superficie de terreno a ambos lados con tratamiento del suelo con arena, gravilla u otro procedimiento que no genere barro.

#### 8.3.5. Ordenanzas de Urbanización.

Las disposiciones generales prescritas en el Título III Capítulo III "Características y ordenanzas de las obras de urbanización" se subrogan como ordenanzas para la redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras previstas en el mismo.

Previo a las obras de urbanización será preceptivo la redacción y aprobación de un Proyecto de Urbanización aprobado inicial y definitivamente por el Ayuntamiento, previo las tramitaciones legales, cumpliendo con todo lo reglamentado por este Plan Parcial y en su defecto por el Planeamiento superior.

8.3.6 Ordenanzas Medioambientales Protectoras y Correctoras de aplicación en las obras de urbanización y edificación.

En este punto se han determinado las medidas correctoras y protectoras necesarias para minimizar los impactos ambientales previsibles en las obras. Durante la ejecución de las obras deberán aplicarse las siguientes medidas:

-El origen del préstamo para los rellenos será de explotaciones autorizadas por el Organismo competente.

-Se llevarán a cabo riegos periódicos para evitar polvo en los movimientos de tierra.

-La maquinaria deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.

-Los residuos serán transportados a vertederos controlados de inertes.

-Las acciones que puedan originar vertidos fortuitos de aceites, grasas, combustibles, asfaltos, hormigones, etc. se llevará a cabo con el máximo cuidado posible. Una vez finalizadas dichas acciones se comprobará el estado del suelo potencialmente afectado para la reparación inmediata.

-Los entronques con las redes generales de saneamiento en uso, se ejecutarán en el menor tiempo posible y en ningún caso se dejarán abiertos dichos puntos de entronque un tiempo superior a una jornada de trabajo.

#### 8.3.7. Ordenanzas reguladoras de estacionamientos

-Sólo se admite al aire libre el 50% del número de plazas correspondientes a las viviendas.

-Se prevén 277 plazas de aparcamiento en la vía pública.

-Será obligatorias una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

-En la zona destinada a equipamiento educativo será obligatoria una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

-Serán obligatorias cuatro plazas de aparcamiento para minusválidos.

### 9. PLAN DE ETAPAS

#### 9.1 PLAZOS DE DOCUMENTACIÓN

Proyecto de Compensación: 24 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial (según la ficha del Sector).

Proyecto de Urbanización: 24 meses desde la aprobación defi-

nitiva del Plan Parcial (según la ficha del Sector).

Solicitud de licencias de edificación en un plazo máximo de 4 años desde la terminación de la Urbanización.

#### 9.2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En el desarrollo del Plan Parcial y las obras de urbanización se han establecido una única etapa.

#### 9.3 OBRAS DE URBANIZACIÓN DE CADA ETAPA Y TIEMPO ASIGNADO

ETAPA ÚNICA	
TRABAJO	DURACIÓN (meses)
Desmote terraplenado y cajeadado según rasante de proyecto	2
Ejecución de las redes de alcantarillado, agua, electricidad y teléfonos	3
Caja de zavorra para compactación de 30 cm	3
Colocación de bordillos, imbornales, construcción de solera de Acerados, previa ejecución de ingerencias, arquetas de acometida y dados de anclaje para báculos de luminaria	4
Pavimento de calzada	2
Solería de Acerados, colocación de farolas, cuadro de alumbrado público, señalización de viales y mobiliario urbano	4
TOTAL	18

### 10. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### 10.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS TRABAJOS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO	IMPORTE
Movimiento de tierras	111,264.05 €
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes	667,584.29 €
Redes de alcantarillado de negras y pluviales	378,297.76 €
Redes de distribución eléctrica	222,528.10 €
Red de telecomunicaciones	400,550.57 €
Red viaria	222,528.10 €
Zonas verdes	222,528.10 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2,225,280.95 €

#### 10.2 ESTUDIO FINANCIERO

El valor de las obras de urbanización como presupuesto de ejecución material se cifra en DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO.

GASTOS GEN. E IMPREV. (5%)	111,264.05 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (7%)	155,769.67 €
SUMA GG+BI	267,033.71 €
SUBTOTAL	2,492,314.66 €
IVA (7%)	174,462.03 €
TOTAL HONORARIOS	120,889.36 €
TOTAL	2,787,666.05 €

El coste de la implantación, incluyendo gastos generales, beneficio industrial, honorarios técnicos, IVA asciende a la cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CINCO CÉNTIMOS.

La gestión y desarrollo de la urbanización se financiará con los recursos propios de la entidad urbanizadora y la financiación bancaria.

Antequera, a 3 de noviembre de 2010

VºBº la Propiedad

El Arquitecto

Lo que se publica para su general conocimiento.

Benamejí, 21 de enero de 2022. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa-Presidenta, Carmen Lara Estepa.