

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Benamejí

Núm. 5.005/2010

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada el día 16 de diciembre de 2009, aprobó definitivamente el Plan Parcial en el ámbito Camino del Matadero, calles Jesús el Alto y Prolongación Juan Carlos I, promovido por Gregorio Morán e Hijos, S.L y otros, y redactado por el arquitecto D. Alejandro Moreno Sánchez, y tras su inscripción en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos Urbanísticos, según el art. 70.2 de la Ley de Bases de régimen Local se publica el texto íntegro del Acuerdo de Pleno de 16/12/2009 y el contenido del articulado de sus normas, insertándose a continuación:

#### **VI.-APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE DEL PLAN PARCIAL CAMINO MATADERO, GREGORIO MORAN E HIJOS S.L Y PROL. JUAN CARLOS I DE ESTE MUNICIPIO PROMOVIDO POR GREGORIO MORAN E HIJOS S.L. Y OTROS**

PRIMERA.- Aprobar definitivamente, en los términos de su aprobación provisional, y con las correcciones realizadas al mismo por el Arquitecto redactor D. Alejandro Moreno Sánchez en el mismo en subsanación de las deficiencias señaladas en el informe de 23 de junio de 2009 de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, el Plan Parcial Camino del Matadero, Calles Jesús El Alto y Prolongación Juan Carlos I, promovido a instancia de Gregorio Morán e Hijos S.L y otros.

SEGUNDA.- Dar traslado de la documentación completa del PLAN PARCIAL aprobado al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERA.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

CUARTA.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL PARA EL SECTOR RESIDENCIAL "R01" EN BENAMEJÍ

#### **1.1. ENCARGO. PROMOTORES. REDACTOR.**

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de Gregorio Morán e Hijos S.L. y Otros, como propietarios de un Suelo Urbanizable Sectorizado, situado entre las calles Jesús El Alto y el Camino del Matadero de Benamejí (Córdoba).

El técnico encargado de la redacción es el Arquitecto Don Alejandro Moreno Sánchez, colegiado núm. 172 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

#### **1.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION y DEL PRESENTE REFUNDIDO.**

Mediante Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benamejí, aprobadas definitivamente en julio de 2006, se clasificaron los terrenos objeto de éste proyecto, como Urbanizables Sectorizados, y quedó fijado como instrumento de desarrollo de los mismos, el Plan Parcial y el posterior Proyecto de Urbanización.

Con anterioridad al 20 de enero del año 2007, el Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de Benamejí, y en tal trámite fueron indicadas una serie de deficiencias, las cuales son objeto de subsanación en éste refundido.

#### **1.3. INFORMACION URBANISTICA.**

##### **1.3.1. ANTECEDENTES.**

El objeto de esta documentación es cumplimentar el trámite de aprobación del Plan Parcial, de acuerdo con todas las fases y

participación pública previstos, así como su aceptación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Benamejí. Para su redacción, se han tenido en cuenta:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamentos.
- Innovación a las Normas Subsidiarias de Benamejí, relativas a los terrenos objeto de éste Plan Parcial.
- Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Benamejí, aprobadas definitivamente el 13 de diciembre de 1993 y publicadas el 22 de febrero de 2001.
- Propuestas y directrices consensuadas con el Ayuntamiento de Benamejí.

##### **1.3.2. LÍMITES Y SUPERFICIES.**

El ámbito de actuación queda ubicado a nivel general, al oeste de la población.

Los límites del Plan Parcial vienen definidos al norte y sur respectivamente, por las calles Camino del Matadero o del Pozuelo y por la calle Jesús El Alto; al este, con Camino del Matadero, calles que conectan dicho Camino con la zona a actuar y con calle de nueva creación aún sin nombre, prolongación de la calle Juan Carlos I. Por último, el lindero oeste viene definido por un murete de fábrica con alambrada, que sirve de cerramiento de propiedad de una vivienda unifamiliar existente.

Los límites anteriores engloban una superficie total de 30.732,10 m<sup>2</sup>, valor éste sobre el cual se aplicarán todos los estándares urbanísticos.

##### **1.3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.**

El terreno incluido dentro del Plan Parcial, presenta desde el punto de vista topográfico, una pequeña pendiente uniforme del orden del 3,60% en dirección decreciente oeste-este y el Camino del Matadero. Dado que todo él se encuentra rodeado de edificaciones -algunas de ellas con antigüedad superior a los veinte años-, podemos catalogarlo como bueno desde el punto de vista de la edificación.

La mayor parte del mismo corresponde a tierra calma, existiendo en su zona central, un pequeño olivar propiedad de D. Juan Martín Gómez.

En general, el término municipal de Benamejí, se sitúa a 458 metros de altitud, en la orilla oeste del embalse de Malpasillo. Pertenece a las Cordilleras Béticas y más concretamente en la denominada Zona Circumbética.

El suelo sobre el que se ubica se corresponde con una región inestable que ha sufrido fenómenos tectónicos de escala continental durante el Mesozoico y gran parte del Terciario debido fundamentalmente a la apertura del Atlántico Norte y la colisión de las placas europea y africana. Esta tectónica de placas se refleja directamente en la localidad de Benamejí, la cual se encuentra afectada por una familia de fallas de dirección N45°E que discurren a lo largo del norte, centro, y sur del municipio.

Benamejí yace sobre las formaciones flyschoides Terciarias que discurren a lo largo del río Genil entre Iznájar y dicha localidad. Cartográficamente, se diferencian dos unidades estratigráficas, que corresponden a unidades tectónicas distintas y superpuestas, hoy día sobre materiales cretácicos subbéticos, y a su vez en contacto mecanizado sobre el Triásico. La primera de ellas, (Calcarenitas con Microdium, conglomerados, microbrechas, calizas y margas correspondientes al Mioceno), se apoyan directamente sobre margas y margo-calizas Cretácicas-Terciarias Subbéticas. En las cercanías de Benamejí se ponen directamente en contacto con el Triásico, con el Cretácico Subbético, y con las "arcillas verdes de oliva" que le acompañan. Estas calcarenitas se encuentran a techo de dichas arcillas a pesar de ser

más antiguas debido a que la serie se encuentra invertida. Esta formación se caracteriza por la presencia de gruesos bancos de calcarenitas con encostramientos ferruginosos en su superficie alternados con niveles más o menos gruesos de margas o arcillas.

La segunda unidad tectónica (Arcillas versicolores con calcarenitas correspondientes al Paleoceno), se apoyan mecánicamente tanto sobre la cobertera Subbética, representadas por margas calizas rosadas, e incluso moronitas de edad Cretácico-Terciario, como sobre margas y yesos del Triásico. La base de estos afloramientos se encuentra visible entre el río Genil y Benamejí. Merecen especial atención las "arcillas verdes de oliva" a pie de las poblaciones englobando bloques calcáreos flyschoides. Hacia techo la coloración cambia a tonos rojizos donde aparecen niveles turbidíticos centimétricos de composición calcarenítica.

Al Sur de Benamejí se observan arcillas y margas con bloques erráticos debido a un deslizamiento de ladera en las terrazas abandonadas que discurren a lo largo del río Genil. La posición actual del Flisch de Benamejí hace suponer en un futuro próximo (geológicamente hablando) la existencia de nuevos deslizamientos en esta zona.

Las características sísmicas de la zona de acuerdo con la NC-SE-02 son:

- Coeficiente de Suelo: II
- Aceleración Sísmica (a b /g): 0,08
- Coeficiente de Contribución: 1,0

Para la realización del presente Plan Parcial, se ha tomado como base el Levantamiento topográfico realizado por D. Juan Antonio Muriel Viciano, encargado por Gregorio Morán e Hijos S.L.

#### 1.3.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En la actualidad, la práctica totalidad del ámbito se encuentra carente de edificaciones, a excepción de una pequeña nave construida en la Zona E del plano catastral aportado (Plano 2), siendo la superficie de la parcela incluida en el mismo de 242,17 m<sup>2</sup>.

Por tanto, el uso actual casi exclusivo de los terrenos es el agrícola.

#### 1.3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

##### • Red Viaria.

Los límites Norte y Sur del Plan Parcial correspondientes respectivamente con las calles Camino del Matadero y Jesús el Alto, poseen zonas asfaltadas, con anchos de 5,30 y 4,70 mts, si bien carecen de acerados.

El límite este, coincidente con la Prolongación de la calle Juan Carlos I, posee su urbanización completamente terminada; su acerado tiene ejecutado ya hasta el encintado de acera, restando únicamente su solería.

##### • Alcantarillado.

El ámbito del Plan Parcial carece de alcantarillado, si bien éste existe en todas las calles perimetrales del mismo, faltando únicamente su conexión.

##### • Abastecimiento de Agua. Red de Hidrantes de Incendios.

El ámbito del Plan Parcial carece de ambas instalaciones, si bien éstas existen en todas las calles perimetrales del mismo, faltando únicamente su conexión.

##### • Electricidad.

El ámbito se encuentra afectado por el paso de dos líneas aéreas de alta tensión de 25 KV cada una. La primera de ellas discurre entre los vértices sureste y el noroeste del ámbito (lo atraviesa en diagonal), y la segunda, en sentido este-oeste. Ambas redes apoyan dentro de la zona, sobre un total de cinco postes metálicos.

En el primero de ellos, contando desde el sur, se sitúa al otro lado de la prolongación de la calle Juan Carlos I, un nuevo transformador, aún sin terminar definitivamente sus obras, mientras en el segundo de ellos, es donde se produce la intersección de ambas líneas aéreas.

##### • Telefonía.

Existe una red aérea de telefonía que discurre por el límite sur, por la calle Jesús el Alto.

##### • Otras Infraestructuras.

No existen otras infraestructuras conocidas.

#### 1.3.6. DETERMINACIONES FIJADAS EN LA INNOVACION A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Las características Urbanísticas especificadas y Aprobadas en la Innovación a las Normas Subsidiarias y que sirven de base a éste Plan Parcial y su Refundido son:

Suelo: Urbanizable Sectorizado.

Situación: Entre Camino del Matadero al norte, Calle Jesús El Alto al sur y Prolongación calle Juan Carlos I al este.

Superficie: 31.770,00 m<sup>2</sup>.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.

Sistema actuación: Compensación.

Iniciativa del planeamiento: Privada.

Programación: 12 meses para Aprobación Definitiva Plan Parcial.

24 meses para Cesión, Equidistribución y Urbanización.

Aprovechamiento medio: 0,558 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s Residencial.

Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, de acuerdo con las especificaciones del PGOU.

Uso global: Residencial.

Uso incompatible: Industrial.

Nº máximo de viviendas: (50 viv./ h.), equivalentes a 159 viv.

Con respecto a las determinaciones de la Innovación, destacar las siguientes observaciones:

##### • Delimitación.

Se modifica la superficie descrita en la Innovación de 31.770 m<sup>2</sup>, por la real comprobada según los mismos límites definidos, que es de 30.732,10 m<sup>2</sup>.

##### • Número máximo de Viviendas.

Para la superficie anterior, el número máximo de viviendas es de 154 viviendas.

##### • Dotaciones.

Además de cumplir con las mínimas indicadas en el Reglamento de Planeamiento, se hace también cumplir la LOUA en su artículo 17.

#### 1.3.7. CARACTERISTICAS CATASTRALES. LISTADO DE PROPIETARIOS.

DENOMINACION  
PARCELA

PROPIETARIO

D.N.I./C.I.F.

Nº FINCA  
REGISTRAL

PARCELA A	AYUNTAMIENTO DE BENAMEJÍ		
PARCELA B	JUAN LEIVA ROPERO	29.970.319-P	5.026
PARCELA C	GRACIA PLASENCIA CABELLO	75.644.838-T	11.187
	JOSEFA PLASENCIA CABELLO	75.644.839-R	
	FRANCISCO PLASENCIA CABELLO	29.970.177-G	
PARCELA D	JUAN MORAN TORRES	29.970.213-V	11.386
PARCELA E	HDEROS FRANCISCO SANCHEZ MARTIN		
PARCELA F	FRANCISCO LARA CABELLO y HNOS	25.291.524-B	10.948 y OTRAS
PARCELA G			
PARCELA H	CRISTOBAL SANCHEZ LINARES		4.616 y 4.618
	ANA MARIA MATA TRUJILLO		
PARCELA I	ISABEL PARRA GOMEZ		1.834
PARCELA J	GREGORIO MORAN E HIJOS S.L.	B-14394621	12.278
PARCELA K	AYUNTAMIENTO DE BENAMEJÍ		
PARCELA L	JUAN MORAN TORRES	29.970.213-V	
PARCELA M	ANGEL GALLARDO CRESPO	34.019.246-S	11.390
	MANUEL GALLARDO CRESPO	34.028.905-Z	
	RAFAEL GALLARDO CRESPO	34.028.904-J	
	CARMEN GALLARDO CRESPO	48.867.339-K	
PARCELA N	FRANCISCO MORAN TORRES	75.644.900-Q	11.388

### 2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

El Plan Parcial pormenorizará los usos atendiendo a los compromisos existentes y considerando que las tipologías dominantes serán las de la zona de extensión del casco (Unifamiliares, Bifamiliares y Plurifamiliares).

Todo el ámbito se desarrollará como una única Unidad de Ejecución, siendo el Sistema de Actuación el de Compensación, al ser el que mejor garantiza la viabilidad del mismo.

Las condiciones de urbanización que establezca el Plan Parcial atenderán a las determinaciones recogidas en las Características y Ordenanzas de las Obras de Urbanización, enunciadas en el Capítulo III de las Disposiciones Generales de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Benamejí.

Las cesiones de suelos con destino al dominio y uso público serán como mínimo las del anexo del Reglamento de Planeamiento.

### 2.2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

El Plan Parcial refleja el hecho de que la superficie ordenada es una continuidad de las infraestructuras existentes. Así, su estructura general viaria, tanto en lo que respecta a la latitud de las manzanas que lo conforman, como la situación de sus calles, vienen impuestas por los viales que o bien acometen a él, o bien lo delimitan.

Por último y habida cuenta la ubicación de la zona dentro del contexto municipal, se ha optado por una disposición centrada y nucleizada tanto de las zonas verdes como de los espacios rotacionales que corresponden al sector.

### 2.3. UNIDADES DE EJECUCION. APROVECHAMIENTOS.

Por las dimensiones y características de los terrenos que conforman el Plan Parcial, se ha previsto que todo él se desarrolle bajo una única Unidad de Ejecución.

La justificación pormenorizada de los aprovechamientos del Plan Parcial es la siguiente:

SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE LUCRATIVA RESIDENCIAL (m2)	SUPERFICIE VIARIO + APARC (m2)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (m2)	SUPERFICIE DOCENTE Y SO- CIAL (m2)	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS
30.732,10	17.025,92	8.557,89	3.086,88	2.061,41	154

Según la ordenación reflejada, el número total de parcelas es

de 130. El número de viviendas previsto es de 134 viviendas, da-

do que en las parcelas 32, 44, 70 y 77 de los Planos de Ordenación se permite la construcción de dos viviendas plurifamiliares y/o bifamiliares en cada una de ellas.

#### 2.4. USOS Y RESERVAS DOTACIONALES.

Para las reservas de suelo de uso dotacional, se han tenido en cuenta los artículos 49, 50 y 51 del Reglamento de Planeamiento, lo descrito en el Anexo al Reglamento de Planeamiento en cuanto a las reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales, y por último, las dotaciones mínimas reflejadas en el artículo 17 de la LOUA.

La delimitación de las distintas zonas, asignación de usos y trazado de la red viaria, se justifican en los siguientes apartados:

##### 2.4.1. ZONA RESIDENCIAL.

De acuerdo con la estructura general antes descrita, el Plan Parcial queda interiormente compartido en siete manzanas, a ocupar tanto por viviendas unifamiliares y/o bifamiliares adosadas, como por viviendas plurifamiliares. Las dimensiones mínimas de parcela son de 100 m<sup>2</sup> para las primeras y de 200 m<sup>2</sup> para las parcelas plurifamiliares.

##### 2.4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO PÚBLICO.

- Zonas Verdes.

De acuerdo con el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y el artículo 17.2.a de la LOUA, la superficie mínima destinada a zonas verdes no será inferior a 18 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos ni al 10% de la superficie total a ordenar. En nuestro caso, la superficie mínima es de 3.086,73 m<sup>2</sup> de jardines y áreas de juego para niños, superior al 10% de 30.732,10 m<sup>2</sup>.

En el Plan Parcial se ha previsto una zona destinada a Jardines, cuya superficie es de 3.086,88 m<sup>2</sup>.

- Equipamiento Social y Escolar.

De acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento, la superficie mínima para éstas dotaciones son:

- 2 m<sup>2</sup> construidos/vivienda, para el equipamiento social.
- 10 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda para el equipamiento escolar.

Se ha dejado prevista una única zona colindante con las zonas verdes, de superficie 2.061,41 m<sup>2</sup>, que albergará dichos equipamientos.

Por otro lado, en el artículo 17.2.a de la LOUA, se indica que como mínimo las dotaciones serán en conjunto superiores a los 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de uso residencial. En nuestro caso:

$$((17.148,51 \text{ m}^2)/100 \text{ m}^2) \times 30 \text{ m}^2 = 5.144,55 \text{ m}^2 < 5.148,29 \text{ m}^2.$$

Esta cantidad de suelo dotacional es inferior a la suma de espacios libres (3.086,88 m<sup>2</sup>) más 2.061,41 m<sup>2</sup> de equipamiento.

##### 2.4.3. RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Como se recoge tanto en el Artículo 17.2.a de la LOUA y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento en sus artículos 7 y 10, el 50% de las plazas estarán ubicadas en el interior de las parcelas, con un mínimo de una plaza por parcela. El número mínimo de plazas, se obtiene a razón de 1 plaza por vivienda o 0,50 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda.

Nº plazas totales = 50% de 154 = 77 plazas, equivalentes al número máximo de viviendas según la densidad máxima prevista.

Nº plazas totales = 50% (17.148,51 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>) = 86 plazas.

En los viales del Plan Parcial se han previsto un total de 87 plazas, superior a la cantidad demandada.

##### 2.4.4. TRAZADO VIARIO.

El Plan Parcial recoge tres viales diferentes. Ambos son vías secundarias de 6 mts de latitud para zona rodada y por tanto, de doble sentido de circulación. Asimismo, los acerados son de 1,20 mts de ancho, y la diferencia entre ellos es la existencia de la zona de aparcamientos en superficie. La sección de cada uno de ellos queda reflejada en el Plano 3.2.

#### 2.5. ORDENANZAS.

En aplicación del art. 13 de la Ley del Suelo (L.S.) y 43 del Reglamento de Planeamiento (R.P.), el presente Plan Parcial se redacta como la figura adecuada para desarrollar suelo urbanizable sectorizado, fruto de una Innovación a las Normas Subsidiarias de Benamejí.

Las ordenanzas tienen como fin la regulación pormenorizada de los usos y aprovechamientos edificatorios de todas y cada una de las zonas contenidas en el ámbito del Plan Parcial, así como el establecimiento de las condiciones de edificación y volumen de los mismos.

Para el resto de determinaciones no incluidas en el presente Anexo nos remitiremos a las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benamejí, o bien una vez aprobado definitivamente al nuevo PGOU de Benamejí.

### CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1.- Ámbito territorial.

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a los terrenos comprendidos dentro del sector de suelo apto para urbanizar del Término Municipal de Benamejí y cuyos límites son los reflejados en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

#### Art. 2.- Vigencia del Plan Parcial.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Tal como se indica en el art. 154 del R. P. será necesario tramitar una revisión del Plan cuando se adopten nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

#### Art. 3.- Documentación e interpretación.

El Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero.

La interpretación de las determinaciones del Plan se efectuará atendiendo al contenido total de los documentos que lo integran.

En caso de discrepancias entre documentos, el orden de prelación es: Ordenanzas, Planos de Ordenación, Memoria y resto de la documentación. Si las discrepancias se producen entre documentos gráficos, prevalecerá el de escala mayor.

### CAPÍTULO 2º.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### Art. 4.- Instrumentos complementarios de Ordenación.

Las ordenanzas definen alineaciones y rasantes por lo que no es necesario el posterior desarrollo mediante figuras de planeamiento complementario.

La implantación y ejecución de infraestructuras, viales y espacios libres se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

La construcción de edificios se realizará mediante Proyecto de Edificación.

#### Art. 5.- Agregación y Segregación.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela cuyas formas y dimensiones, de forma indicativa, se recogen en los Planos de Ordenación.

La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes cumpla las siguientes condiciones:

• Viviendas Unifamiliares:

- Longitud de fachada mínima 6.00 m.
- Superficie de parcela mínima 100 m2.

Se permiten agregaciones de parcelas sin límites. Cuando esto ocurra se podrán construir viviendas plurifamiliares o Bifamiliares en número igual al número de parcelas que se agrupen. En las parcelas 32, 44, 70 y 77 de los Planos 5 y 6 de Ordenación, (las únicas que poseen una superficie superior a los 200 m2), se podrán construir directamente dos viviendas plurifamiliares o bifamiliares por cada una de ellas. Las condiciones son:

• Viviendas Plurifamiliares o Bifamiliares:

- Longitud de fachada mínima 8.00 m.
- Superficie de parcela mínima 200 m2.

**Art. 6.- Instrumentos de ejecución.**

El Plan Parcial se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización. Éste podrá realizarse por fases siempre que resulten zonas contiguas y continuas a lo ya consolidado.

La ejecución de edificios se realizará mediante Proyecto de Edificación referido a parcelas completas.

**Art. 7.- Cesiones de suelo.**

Los propietarios de suelo incluido en el sector cederán al Excmo. Ayuntamiento de Benamejé, de forma gratuita y libre de cargas los terrenos destinados a viales, espacios libres para jardines y juegos, así como las zonas destinadas a equipamientos públicos.

Todos los suelos mencionados quedan definidos en los Planos de Ordenación.

**Art. 8.- Cargas de Urbanización.**

Los propietarios de suelo incluido en el sector deberán abonar de forma equitativa los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

**Art. 9.- Régimen jurídico del suelo.**

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan Parcial, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, en los términos previstos en la Ley del Suelo.

**CAPÍTULO 3º.- NORMAS GENERALES DE USO**

**Art. 10.- Tipologías Edificatorias.**

Sobre las parcelas que forman parte del Plan Parcial, se permitirán tanto las tipologías de viviendas unifamiliares o bifamiliares adosadas, como la tipología plurifamiliar, con los parámetros que se describen a continuación.

**Art. 11.- Cambios de uso.**

Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que estén señaladas como equipamiento (escolar, social, etc), sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento, o sea desafectado su uso mediante modificación del Planeamiento Vigente.

**Art. 12.- Reservas de plazas de aparcamiento.**

Para uso residencial de viviendas, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda proyectada.

**CAPÍTULO 4º.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

Las normas generales que han de cumplirse en el presente Plan Parcial, son las correspondientes a las Ordenanzas de la Zona de Extensión del Casco de las Normas Subsidiarias de Benamejé, salvo en los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de plantas que serán los del presente Plan Parcial.

**Art. 13.- Condiciones del Uso Residencial.**

Las superficies mínimas de cada una de las estancias, así como las condiciones de iluminación, ventilación y de habitabilidad, serán las descritas en las Normas de Salubridad de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Benamejé.

**Art. 14.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes, serán las fijadas en los Planos de Ordenación del Plan Parcial.

**Art. 15.- Parcelación.**

Las dimensiones mínimas de parcelas en cuanto a superficie y longitud de fachada, serán para cada tipología las descritas en el artículo 5 de estas ordenanzas.

**Art. 16.- Ocupación máxima de parcela.**

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será:

- a) Para Viviendas Unifamiliares o Bifamiliares, 75% en todas las plantas.
- b) Para Viviendas Plurifamiliares y Otros usos, 75% en todas las plantas.

En planta alta, será obligatorio ocupar la primera crujía paralela a fachada, con una profundidad mínima de 4 mts.

**Art. 17.- Edificabilidad neta máxima y techo máximo edificable.**

La edificabilidad de cada parcela, será de 1,0072 m2t/m2s. Se fija un fondo edificable máximo de 25 metros.

**Art. 18.- Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.**

El número máximo de plantas permitido será de dos plantas, es decir, Planta Baja más una en altura, con un máximo de 7,00 metros, medidos desde la rasante del acerado a la cara inferior del último forjado. Las características de cada planta son las descritas en las Normas Generales de Ordenación para el suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Benamejé.

**Art. 19.- Sótano y Semisótano.**

Se permite una planta sótano o semisótano destinado exclusivamente a garaje y/o almacén. En el caso de semisótano, su techo no podrá sobresalir más de 0,80 mts sobre la rasante de la calle.

**Art. 20.- Construcciones por encima del último forjado.**

Se cumplirá lo descrito en las Normas Generales de Ordenación del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Benamejé.

**Art. 21.- Patios.**

No se permiten patios abiertos a fachada. Cumplirán en cuanto a dimensiones, lo descrito en las Normas Generales de Ordenación del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Benamejé.

**Art. 22.- Vuelos a fachada.**

No se permiten cuerpos volados, entendiéndose por estos, aquellos vuelos cerrados en dos o más de sus lados, a excepción de los vuelos tradicionales de Benamejé.

No se permitirán balcones corridos a todo lo largo de la fachada.

Se permiten vuelos de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o viseras, con un ancho máximo de vuelo del 5% del ancho de la calle.

Los vuelos se retirarán de las edificaciones colindantes una vez y media el vuelo, con un mínimo de 60 cms. Se situarán como mínimo a 3,00 mts desde la rasante de acerado.

**Art. 23.- Condiciones de Uso.**

- Uso Característico: Residencial.
- Uso complementario: Garaje.
- Usos compatibles:

- Comercial.
- Equipamientos.
- Almacenes.
- Talleres compatibles solo en planta baja.
- Cumplirán las determinaciones del Artículo 124 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Benamejí.
- Requerirán de una potencia menor a 30 Kw.
- El nivel de ruido será inferior a 70db durante el día y a 55 db durante la noche.

**2.6. TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.**

Todas las redes de servicios se prevén enterradas y su trazado, con carácter orientativo, se refleja en los planos específicos, dejando para el Proyecto de Urbanización el cálculo pormenorizado de todas sus características, dimensiones y la definición completa de todos los elementos que la componen.

**2.6.1. RED DE ALCANTARILLADO.**

Toda la red de alcantarillado irá enterrada y discurrirá por el centro de los viales rodados, hasta conectar con las infraestructuras existentes.

- Sistema de Evacuación:

El sistema a utilizar será el Unitario, en el cual se evacuan las aguas residuales y pluviales en el mismo conducto. En documentación gráfica se han representado los pozos y colectores principales. En el Proyecto de Urbanización se representarán las acometidas de cada parcela y los pozos que le correspondan a las mismas.

Las ventajas de este sistema de evacuación son las siguientes:

- Más sencillo de instalación y mantenimiento, por lo tanto también más económico.
- El agua de lluvia sanea la red.
- La ocupación del subsuelo es menor.
- Material de los colectores y diámetros:

El material que se utilizará tanto en los colectores principales como en las acometidas será de P.V.C. reforzado con los diámetros 200, 250, 300 y 400.

Las ventajas de este material son las siguientes:

- Se reduce considerablemente la sección con respecto a otros materiales.
- Mayor facilidad de instalación, permite reducir el tiempo de instalación (sistema de junta incorporada).
- Es resistente a los aplastamientos en zanjas y a los impactos.

**2.6.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA e HIDRANTES DE INCENDIOS.**

Por la continuidad existente con las zonas contiguas, no será necesario realizar obras exteriores para la obtención de agua potable.

Las canalizaciones serán enterradas, y sus características principales son las siguientes:

- Sistema de Distribución:

El sistema de distribución proyectado es de Red Mallada, presentando las siguientes ventajas:

- Libertad en la circulación del agua.
- Mejor reparto de presión.
- Mejor seguridad en la distribución cuando se produce una avería, ya que se crean sectores mediante llaves de paso.
- Bocas de incendio:

Tendrán una distancia máxima entre ellas de 200 mts y se situarán preferentemente en intersecciones de calles y lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos. El caudal necesario para cada una de las bocas de incendios, será de 16'66 litros/segundo según la vigente C.P.I.-96.

**2.6.3. RED ELÉCTRICA.**

Actualmente existe en construcción un centro de Transformación en la Prolongación de la calle Juan Carlos I. En previsión de que éste carezca de la potencia necesaria para abastecer a toda el ámbito, se ha dejado previsto la ubicación de un segundo centro de transformación en la manzana que alberga los espacios racionales.

Los conductores a instalar se realizarán conforme a las determinaciones de los Reglamentos vigentes en el momento de su ejecución, y lo serán en conductos enterrados bajo los acerados, a una profundidad mínima de 60 cms, respecto a la cota superior de los mismos.

**2.6.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

Se dispondrán luminarias sobre postes de 4 mts de altura con una iluminación media de 15 lux, su disposición será bilateral al tresbolillo y se emplearán lámparas de vapor de mercurio.

Las líneas de alimentación de la red de alumbrado irán desde el nuevo Centro de Transformación y enterradas en toda su longitud, proyectándose circuitos independientes para alumbrado intensivo y reducido.

**2.6.5. RED DE TELEFONÍA.**

La red telefónica se prevé subterránea y se compondrá de armarios de interconexión, líneas de distribución, armarios de distribución y arquetas de conexión tipos D, H y M, cumpliendo la normativa vigente de la C.T.N.E., o cualquiera de las otras compañías suministradoras.

**3.1. EVALUACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.**

ELEMENTO	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNITARIO (€/m2)	TOTAL (€)
VIALES	8.557,89	65	556.265,00
ESPACIOS LIBRES	3.086,88	40	125.735,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.721,81</b>		<b>682.000,00</b>

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de

SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL EUROS. (682.000,00 eu-

ros).

#### RESUMEN DE CAPÍTULOS:

##### - Capítulo 1. Movimiento de tierras.

Movimientos de tierras necesarios para la explanación, con transporte de sobrantes a vertedero y ejecución de la red viaria, incluyendo calzadas, acerados, aparcamientos y señalización vial, totalmente acabados.

Presupuesto Capítulo 81.841,44 €

##### - Capítulo 2. Saneamiento.

Ejecución de la red de aguas residuales y pluviales, con sistema unitario, con conductos de P.V.C. corrugado, de doble pared e interior liso, pozos de registro, imbornales y acometidas a parcelas.

Presupuesto Capítulo 102.301,80 €

##### - Capítulo 3. Red de abastecimiento de agua e hidratantes.

Red de tuberías de Polietileno de Alta Densidad, de diámetros variables de 160 a 90 mm, en conducción y red de distribución, incluyendo bocas de riego, llaves de corte, purga, desagües y cámaras de llaves.

Presupuesto Capítulo 17.050,30 €

##### - Capítulo 4. Red eléctrica y de alumbrado.

Ejecución de la red de energía eléctrica en media tensión y distribución en baja tensión subterránea, comprendiendo línea de media tensión, centro de transformación, línea de baja tensión, arquetas de conexión y acometidas a parcelas, completamente terminada y funcionando.

Presupuesto Capítulo 107.075,88 €

##### - Capítulo 5. Red de telefonía y telecomunicaciones.

Instalación de telefonía, comprendiendo puntos de interconexión, líneas de distribución enterrada, arquetas de conexión y armarios de distribución, totalmente terminada.

Presupuesto Capítulo 51.150,90 €

##### - Capítulo 6. Pavimentación.

Bordillos de hormigón, firme de piedra machacada, solera de hormigón, solados con baldosa hidráulica y firmes aglomerados MBC S-20.

Presupuesto Capítulo 286.445,04 €

##### - Capítulo 7. Ajardinamientos y áreas de juego.

Urbanización y jardinería de espacios libres, comprendiendo la ejecución de pavimentos y firmes, plantación y conservación de

vegetación, equipos para juego de niños y mobiliario urbano, totalmente acabada.

Presupuesto Capítulo 36.146,64 €

##### - Capítulo 8. Anejo obras externas.

Desvío/Soterramiento Líneas de Alta Tensión: 50.000 euros

Total Obras Externas: 50.000 euros

Total gastos de urbanización: 732.000 euros

15% G. G + B.I.: 109.800 euros

Coste proyectos y tasas: 73.200 euros

Total Contrata: 915.000 euros.

Asciende el Presupuesto por Contrata de las Obras que se valoran, a la cantidad de NOVECIENTOS QUINCE MIL EUROS (915.000 €).

### 3.2. ESTUDIO FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONOMICA DEL PLAN.

La ejecución de las obras de urbanización será de cuenta de los propietarios. De acuerdo con el presupuesto obtenido, se tienen las siguientes repercusiones:

Repercusión Bruta =  $915.000/30.732,10 \text{ m}^2 = 29,77 \text{ euros/m}^2$ .

Repercusión Neta =  $915.000/17.162,19 \text{ m}^2 = 53,31 \text{ euros/m}^2$ .

Si estimamos un precio de venta medio de parcela neta de 350 euros/m<sup>2</sup> (estimación a la baja), la repercusión de gastos supone un 15,25%.

Con estas previsiones se llega a una repercusión sobre metro cuadrado residencial aceptable para los valores de mercado actuales.

#### 4.0. PLAN DE ETAPAS.

Se prevé que la ejecución de la urbanización se desarrolle mediante iniciativa privada por sistema de compensación, y en una única etapa.

Por un lado, la situación contigua de los terrenos a urbanizar a zonas completamente consolidadas, y por otro, las expectativas de la zona provenientes del nuevo Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, hacen prever que los plazos sean cortos, pudiendo desglosarse como sigue:

- Dos años para la redacción del Proyecto de Urbanización y constitución de la Junta de Compensación.

- El plazo de finalización de las obras de urbanización será de dos años tras la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Tres años para las obras de edificación, desde la finalización de las obras de urbanización.

En Benamejé a 10 de mayo de 2010.- El Alcalde, José Ropero Pedrosa.