

2) MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1.- OBJETOS, FINES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

2.1.1.- Justificación y objetivos de la ordenación.

Resueltos los problemas de implantación de servicios y de edificabilidad necesarios para la viabilidad de la unidad, el tercer punto a tratar se concentró en diseñar los espacios para conseguir el carácter urbano que se persigue.

Como punto central del problema, se trató el espacio disponible para equipamiento SIPS situado a uno y otro lado de la prolongación de la Avda. Manolete.

Entendemos, que este es un punto primordial sin el cual, no se puede comprender el resto de las soluciones adoptadas.

Al tratarse de un área destinada a equipamiento local de cesión obligatoria y no sujeto a una ordenanza específica, se dispone de una mayor libertad para su diseño.

Se propone la edificación de una plaza conformada por edificaciones perimetrales con zonas porticadas en P.B., integrando el edificio lineal al otro lado de la prolongación de la Avda. de Manolete, la propia Avda. y la zona verde de protección del Camino Viejo de Almodóvar como elemento anexo a la plaza. Se crea un espacio del tipo existente en plazas mayores como la de Madrid, Salamanca o la propia plaza de la Corredera de Córdoba.

El espacio libre de edificación, sería peatonal destinado a esparcimiento público y al uso vinculado de los locales comerciales de Planta Baja, punto este de especial importancia para potenciar el uso de la misma. Se podría pensar incluso en una explotación privada mediante concesión administrativa. El diseño complementaría áreas de juego para niños, paseos peatonales arbolados, áreas de descanso y una zona para espectáculos públicos.

El diseño deberá mantener los ejes visuales propuestos en el vial Norte-Sur e integraría los elementos peatonales de la prolongación de la Avda. de Manolete.

El segundo punto tratado, se refiere al vial Norte-Sur en el que se distinguirán dos tramos diferenciados. Un primer tramo desde la Avda. del Aeropuerto hasta el vial Oeste-Este que tendrá carácter estrictamente viario y un segundo tramo desde el vial anterior hasta el Camino Viejo de Almodóvar con carácter urbano y desembocando en la plaza descrita.

Ambos tramos se caracterizan por su formación mediante bloques lineales a fachada con la misma altura y con independencia de su ordenanza, con el objeto de conseguir un efecto de confinamiento acorde con el resultado perseguido de recogimiento y transparencia visual que se vería potenciado con el diseño paralelo de las manzanas anexas en las que se practicarían corredores paralelos al anterior.

GERENCIA APROBADO por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba

PLAZA DE MANOLETE
CÓRDOBA

2001.004

[Firma manuscrita]

El tramo peatonal, dividido en tres partes por los viales transversales, tendría un carácter peatonal con tráfico restringido, potenciándose su carácter urbano mediante la implantación de pequeñas estructuras móviles tales como quioscos, puesto de flores, pajareras y elementos ornamentales. Estos elementos, que no forman parte integrante de la urbanización, se podrían implantar, con diseños específicos para la zona, y ser objeto de concesiones administrativas con explotación privada.

La conformación visual con el tratamiento descrito y dada la anchura de la calle, sería de un espacio privado cerrado y abierto a la vez que su propia linealidad que le conferiría un aire de salón al estilo de las Ramblas barcelonesas.

2.1.2.- Los fines, que se persiguen en la elaboración del presente Plan Parcial, son los dimanantes de las determinaciones establecidas por el Plan General para este Sector y de lo expuesto anteriormente en la Memoria Informativa, en base a la información recogida "in situ" y de los datos facilitados por las entidades afectadas por los servicios a prever.

En lo referente al Plan General, se cumplimentará lo establecido en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo del 92, Texto Refundido, y en los artículos 45, 52, 53 y 54 de su Reglamento de Planeamiento Urbanístico tendente a:

- Delimitar y ordenar detalladamente el área de planeamiento.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de la zona en polígonos si es el caso.
- Señalamiento de reserva de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo etc.
- Fijación de reservas de terrenos para centros de cultura y docentes.
- Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del Sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento expreso de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, así como previsión de aparcamientos; todo ello de acuerdo con las condiciones de desarrollo expuesto en la ficha de planeamiento que para este Sector tiene definida el Plan General.
- Trazado de las galerías y redes de las infraestructuras básicas: agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Todo ello de acuerdo con las previsiones establecidas en el anexo 10 del R. de P. y de lo dispuesto por el Plan General para este tipo de actuaciones.

Además de estas determinaciones ya establecidas, son objetivos de este plan los siguientes conceptos:

- Ampliar la oferta de suelo en este Sector, una vez que se ha agotado el establecido en el anterior Plan General.
- Completar, a nivel de viales, las comunicaciones de Sectores tan significativos como Ciudad Jardín, con otros de nuevas creaciones y con las zonas norte y sur de la Ciudad a través de la Ronda de Poniente.
- Rellenar el vacío urbanístico que resultaría de la implantación de la citada Ronda.
- Mejorar el tejido urbano, conectando barrios, hoy separados.
- Elevar el nivel de vida de los habitantes del entorno, mediante la implantación de nuevos equipamientos e infraestructuras.

2.1.3.- Los criterios de ordenación establecidos en el presente estudio viene, en gran medida, impuestos por las determinaciones del Plan General y regulado por sus Ordenanzas. La propuesta que se plantea, a nivel de viales, trata de compaginar las determinaciones del Plan General, establecidas en sus "Condiciones de Desarrollo" con la consecución de los objetivos expuestos anteriormente.

En los trabajos previos, tendentes a implantar los viales y equipamientos, se han planteado diversas alternativas como soluciones posibles; llegándose a esta propuesta que se presenta como la más ajustada a las determinaciones planteadas de acuerdo con las soluciones lógicas a criterio de los técnicos redactores.

Para el criterio de ordenación se ha partido de las determinaciones del Plan General y del anexo 10 del R. de P. en lo relativo a:

- Edificabilidad.
- Ordenación.
- Ordenanzas
- Dotaciones.

La edificabilidad máxima de 0'8 m²/m² se ha aplicado sobre la superficie real del Sector que ha resultado ser de 357.928 m² frente a los 357.164 m² previsto por el Plan General, diferencia que se justifica por los ajustes de borde.

La ordenación edificatoria, sigue el criterio de continuidad, en el sentido de establecer, a un lado y otro de la calle Escritor Conde de Zamora, la misma tipología edificatoria, es decir, la de Manzana Cerrada, dejando la tipología de Plurifamiliar Aislada para el borde de la Ronda de Poniente.

GERENCIA

APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento de

Las Ordenanzas se circunscriben a las dos tipologías previstas es decir: MC y PAS. De acuerdo con la ordenación propuesta, las superficies de manzanas residenciales y al objeto de agotar el techo máximo permitido con el mínimo de altura edificable, las tipologías aplicables son de MC-1 y PAS-3 con las variantes que se exponen en el plano de Ordenación y en el documento Ordenanzas.

Su ubicación puede verse en el plano de ordenación de acuerdo con los criterios expuestos en el punto anterior.

Las dotaciones cumplen el anexo 10 del R. de P. previendo incluso un exceso sobre las mínimas legales de acuerdo con las exigencias establecidas para conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas.

Así mismo cumple con lo estipulado en el artículo 17.1.2º, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que prevé para el total de los equipamientos de 30 a 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Jardines:	15 m ² s/v.
Áreas de juego y recreo:	6 m ² s/v.

Total:.....	21 m ² s/v.

Exigido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 18 a 21 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con un del mínimo del 10% de la superficie ordenada.

- Centros docentes.

Preescolar-guardería:	2 m ² s/v.
E.G.B.:	10 m ² s/v.
B.U.P.:	4 m ² s/v.

Total:.....	16 m ² s/v.

- Servicios de interés público y social.

Parque deportivo:	8'000 m ² s/v.
Equipamiento comercial:	2'666 m ² s/v.
Equipamiento social:	3'000 m ² s/v.

Total:.....	13'666 m ² s/v.

Para la reserva de suelo de los equipamientos comerciales se ha tenido en cuenta una edificabilidad de 1'5 m²t/m²s y para el social de 2 m²t/m²s de acuerdo con el P.G.O.U. y los criterios al uso.

- Plazas de aparcamientos:

Según anexo 10 R. de P.: es necesario prever 1 apar./100 m² de edificación.

GERENCIA
10/06
10/06
10/06

APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de

10/06
10/06
10/06

Esto representaría un total de 2.864 plazas, de los cuales un máximo del 50 % (1.432 uds), deberían estar en la red viaria, y de estos el 2 %, (29 uds), se destinarán a minusválidos. (Nos remitimos al Anexo 1 de las Ordenanzas de este Plan Parcial).

En nuestro estudio, se han previsto un total de 2.028 uds en la red viaria, de los cuales 40 uds están destinadas a minusválidos.

Este parámetro cumple así mismo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que prevé una reserva de aparcamiento público entre 0'5 a 1 plazas por cada 100 m² de techo edificable; lo que representaría una reserva entre 1.432 y 2864 plazas.

El número de aparcamientos totales previstos en este planeamiento, viene finalmente determinado por el Plan General que prevé una reserva de 2 plazas por vivienda, por lo que de acuerdo con las 2.516 viviendas previstas, harían falta un total de 5.032 unidades de aparcamientos entre exteriores e interiores.

Dado que ya se han previsto 2.028 uds. en el exterior, serían necesarias 3.004 unidades en el interior; no obstante, se han previsto un total de 3.177 aparcamientos en el interior de las parcelas que representa un incremento de 173 plazas y un índice de 1'26 uds. por vivienda. Este exceso, viene a cubrir, en parte, las futuras necesidades que la implantación de los locales comerciales crearán, y las exigencias del P.G.O.U. en materia de reservas de aparcamientos en función del techo.

Este número de aparcamientos interiores, podría verse alterado si el nº de viviendas realmente proyectadas fuese menor al sustituirse techo de vivienda por locales comerciales, por lo que dicho número tiene consideración de mínimo.

Así mismo, el Plan General prevé reserva de aparcamientos para equipamiento, a razón de uno cada 100 m² construidos. Ya que no es posible prever el techo a construir en cada caso, el proyecto específico deberá dar cumplimiento a este requisito en lo que a reservas de aparcamiento se refiere.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Las condiciones de desarrollo establecidas por el Plan General y expuestas repetidamente en esta memoria determina, como vinculante, una serie de viarios que condicionan drásticamente la ordenación del Sector. No obstante, y haciendo uso del punto 2 de este mismo apartado, hemos realizado una serie de ajustes, que a nuestro criterio mejoran el sistema viario y ordenan los equipamientos haciéndolos compatibles con la implantación del aprovechamiento máximo permitido.

La solución elegida tiene como elementos más significativos en su planeamiento los siguientes:

GERENCIA
APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento de Fines en
- 7 JUN 2004
F. J. J. J.

2.2.1.- La edificación.

Definición de un área destinada a la implantación de la tipología PAS a lo largo del trazado de la Ronda de Poniente y al Norte del equipamiento escolar ocupando las manzanas 1 a 5 y teniendo el parque lineal como elemento separador.

Formalización de un área destinada a la implantación de la tipología MC a lo largo de la c/. Escritor Conde de Zamora y de la Avda. del Aeropuerto, al Este del equipamiento escolar ocupando las manzanas 6 a 16.

La solución definitiva, proviene de una serie de ajustes de la primera solución, que respetando las condiciones establecidas, hacen posible la implantación de los equipamientos y manzanas residenciales en la medida en que unas condicionan a las otras en un equilibrio muy ajustado.

En el punto 2.1.1. ha quedado expuesto de forma extensa la justificación y los criterios de ordenación. A modo de resumen se describen las principales características de ordenación de las edificaciones propuestas.

a) La manzana "8", se ha ordenado mediante un conjunto de bloques, que se corresponden a los previstos en el P.P.-O8 en lo concerniente a su estructura radial en torno a la Avda. del Aeropuerto.

b) Los bloques con fachada al vial "I" se han diseñado siguiendo el siguiente criterio, excepto el de la manzana "8".

- Se establece un bloque lineal obligatorio de P.B.+6, con independencia de su ordenanza, con un frente fijo de 16 m en sus dos fachadas perpendiculares al vial "I" en al menos 10 m de profundidad.

- Así mismo se crea, con carácter vinculante, en las manzanas con fachada a la c/. "I" excepto en la manzana "8", dos penetraciones visuales diáfanas de 10 m de ancho entre el bloque lineal anteriormente descrito y el resto de la edificación a proyectar. Se podrá diseñar un elemento ornamental de cierre a nivel de planta baja o primera.

En el proyecto, y en el plano de usos pormenorizados, se representa una implantación orientativa no vinculante excepto a lo largo del vial "I", que justifica la cabida de los techos adjudicados a las diferentes parcelas.

2.2.2.- Los equipamientos.

Se ha respetado escrupulosamente la ubicación propuesta por el Plan General para todo tipo de equipamientos, incluyendo el parque lineal paralelo a la Ronda de Poniente, si bien, se han hecho una serie de precisiones en lo relativo a ciertas zonas verdes no computables a efectos de reserva, con el objeto de poder implantar los aprovechamientos.

- Las manzanas C y D se han destinado a equipamiento escolar.

La distribución por usos se ha establecido de la siguiente forma en concordancia con los módulos de reserva.

GERENCIA APROBADO por el Excmo.

7 OCT 2004

La manzana D se ha destinado a E.G.B. y Preescolar, teniendo capacidad para 46 unidades que se repartirán en función de las necesidades de la Consejería.

La manzana C se ha destinado a B.U.P. y Guardería Infantil, teniendo capacidad para 18 unidades cuya distribución le corresponde a la Consejería en función de sus necesidades.

- Las manzanas E y F, se ha destinado a equipamiento social y comercial público.

En ella se ubicarán como mínimo los equipamientos correspondientes a usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.

En el plano de Usos pormenorizados, se hace una propuesta, no vinculante, de la posibles implantación de los distintos usos.

El uso específico de ambas manzanas, será el que determine el Excmo. Ayuntamiento en función de sus necesidades.

- En la manzana G, se ubica el equipamiento deportivo.

En la actualidad esta manzana, está funcionando con este uso, estando la propiedad en negociaciones con el Patronato Municipal de Deportes y con la Gerencia de Urbanismo para llegar a un acuerdo mediante un convenio para la cesión y explotación de las instalaciones actuales.

En caso de no llegar a un acuerdo satisfactorio por ambas partes, se cumpliría lo que determina la Legislación Vigente, corriendo por cuenta de la Junta de Compensación los gastos e indemnizaciones derivados de adecuar la parcela para su entrega a la Administración.

Las instalaciones que componen este club deportivo se concretan en:

- Dos pistas polideportivas con graderíos.
- Dos pistas polideportivas.
- Cuatro pistas de paddle-tenis.
- Dos pistas de tenis.
- Un campo de fútbol terrizo.
- Un edificio de vestuario y duchas.
- Una nave para usos viarios al servicio de las instalaciones.
- Zona de aparcamiento privado.

Las especificación de los usos de las manzanas destinadas a S.I.P.S., es decir, todas las especificadas anteriormente, se han hecho en cumplimiento de lo establecido por el R. de P. de la Ley del Suelo, sin embargo, el criterio de la L.O.U.A. así como su interpretación por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, es que este tipo de equipamiento tenga un uso genérico; cuyo fin último en cuanto a su distribución y cuantía quedaría sujeto a la necesidades de cada momento.

GERENCIA

APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en

15 DE OCT 2004

- Por último, las manzanas A, B1, B2 y B3 forman el parque lineal paralelo a la Ronda de Poniente y constituyen el sistema local de espacios libres de dominio y uso público junto con la zona verde definida por las calles "f" y "g" (manzana "H").

En este parque lineal, delimitado por una línea situada a una distancia de 70 m del borde Este de la calzada de poniente del vial de la Ronda, distinguirán los siguientes usos:

- Zona de jardines, que ocupará como mínimo el 60 % de la superficie destinada a este equipamiento.
- Áreas de juego y recreo para niños.
- Áreas peatonales.
- Zona de aparcamientos a lo largo del vial de borde de este Sector que discurre paralelo al parque lineal y sirve de límite y recreo de la zona residencial.

En el plano de usos pormenorizados, se propone una solución no vinculante que deberá definirse y completarse en el Proyecto de Urbanización.

"La Junta de Compensación habrá de indemnizar al propietario de las instalaciones en el valor de las mismas. Así mismo correrá con los gastos de indemnización por la extinción del contrato de arrendamiento existente. No obstante lo anterior, podrá evitarse la demolición e indemnizaciones en el supuesto de que la futura Junta de Compensación alcance un acuerdo con el Patronato Municipal de Deportes con la intervención de los demás particulares interesados".

2.2.3.- Los viales.

Para la definición de los viales en la ordenación propuesta partimos, como premisa, de las siguientes vinculaciones:

- a) La prolongación de la Avda. de Manolete y su diseño por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, incluso glorieta en su intersección con la c/. Escritor Conde de Zamora.
- b) El vial Norte-Sur desde la glorieta la Avda. del Aeropuerto hasta su enlace con la prolongación de la Avda. de Manolete.
- c) El trazado del vial Este-Oeste como prolongación del existente en el Sector de Suelo Urbanizable colindante y pasarela peatonal sobre la Ronda de Poniente.
- d) El vial anejo al parque lineal y su incidencia con el carril de salida de la Ronda de Poniente a la Carretera de Palma del Río.

7 2004

7 2004

7 2004

7 2004

7 2004

7 2004

- e) La integración del Camino Viejo de Almodóvar y pasarela peatonal sobre la Ronda de Poniente.
- f) Las alineaciones mínimas grafiadas a la carretera del Aeropuerto y a la calle Escritor Conde de Zamora.

Dada la morfología del Sector y las vinculaciones expuestas, poco queda por diseñar en el aspecto viario y mucho por ajustar para hacer más edificables las macro-manzanas resultantes.

En primer lugar y de Norte a Sur, se han efectuado las siguientes actuaciones:

- Implantación de la calle "a", tomando como referencia el borde inferior del Polideportivo y su trazado perpendicular a la calle Conde de Zamora, siguiendo el criterio del trazado del Plan General hasta su confluencia con el vial de salida antes descrito.
- Mantenimiento del vial "b", paralelo al anterior y en la misma posición relativa del previsto en el Plan General pero adaptándolo a la máxima igualación de manzanas.
- Creación de la calle "c", para la definición de la manzana "F".
- Prolongación de la Avda. de Manolete, con los criterios de diseño aprobados por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía.
- Mantenimiento de vial que integra el Camino Viejo de Almodóvar y zona verde de protección.
- Mantenimiento de la calle "d" en la misma posición que la prevista en el Plan General, es decir: trazando su eje perpendicular al Vial Norte-Sur, desde intersección de los ejes de las calles Escritor Conde de Zamora y calle Guerrita.
- Implantación de la calle "e" en la misma posición relativa del Plan General, partiendo la distancia a la calle "f".
- Mantenimiento de la calle "f" como vial vinculante y distinguiendo tres tramos:

El primer tramo, en su recorrido inferior, nace como prolongación del previsto en el Sector PP O-8.

El segundo tramo, es perpendicular al Vial Norte-Sur.

El tercer tramo, es curvo, como conexión del segundo tramo con el vial anejo al parque lineal a nivel de la calle "e".

El tramo primero y segundo, están unidos por una curva de gran radio para suavizar el encuentro brusco de ambos

OSADO por el Excmo.
Ayuntamiento de Píetro en
- 7 OCT 2004
M. J. J. J.

Creación del vial "g" paralelo a la Avda. del Aeropuerto y vial "o", con el objetivo de crear manzanas mas pequeñas y configurar la manzana "H" como espacio libre a modo de esponjamiento de la zona.

- Por último la calle "h" nace como vial de borde paralelo a la traza actual de la Carretera del Aeropuerto y discurre desde la rotonda de la Avda. del Aeropuerto en su confluencia con la calle Escritor Conde de Zamora, hasta el Vial Norte-Sur.

Esta calle en su tramo occidental, se transforma en vía de acceso a la Avda. del Aeropuerto uniendo las rotondas de la Ronda Oeste y del Vial Norte-Sur.

En segundo lugar y de Este a Oeste, se han efectuado las siguientes actuaciones:

- Se ha remodelado la traza de la calle Escritor Conde de Zamora, uniformando su tratamiento desde la prolongación de la Avda. de Manolete hasta la Avda. del Aeropuerto y prolongando esta actuación, a lo largo de la Avda. del Aeropuerto, hasta el Vial Norte-Sur en lo que se ha llamado calle "h" mediante la creación de un vial de servicio en el primer tramo para evitar los accesos directos a la c/. Escritor Conde de Zamora.

- Se ha mantenido el Vial Norte-Sur (calle "k" y "l") siguiendo el criterio del Plan General, pero remodelando su sección en los siguientes aspectos y distinguiendo dos tramos:

1) El primer tramo (calle "k") comprendido entre la Avda. del Aeropuerto (calle "h") y la calle "f" tiene las siguientes características:

- a) Se ha igualado el ancho de calle (40 m) al de la Avda. de Manolete.
- b) La zona verde residual grafiada en el lado oriental, se ha compartido a ambos lados del vial para equilibrar la visual de la calle, al entender el equipo redactor, que el cambio de tipología a ambos lados de la misma, no es suficiente para conseguir este efecto deseado.

2) El segundo tramo (calle "l") comprendido entre la calle "f" y el Camino Viejo de Almodóvar, se ha configurado como tramo peatonal dividido en tres partes por los viales transversales "d" y "e" y con las características expuestas en el punto 2.1.1. en el apartado 3er. Objetivo.

- Se ha implantado la calle "m" para formalizar las manzanas 4, 5, 15 y 16 dándole unas dimensiones más lógicas.

- Se ha mantenido el vial anejo al parque lineal (calle "n") hasta la calle "a".

- Y por último, se ha creado un vial de servicio (calle "i" y "j") paralelos a la c/. Escrito Conde de Zamora con el objeto de facilitar el tráfico por dicha zona.

2.3.- USOS PROPUESTOS.

2.3.1.- Suelo destinado a uso residencial

Partiendo de la superficie real del Sector establecida en 357.928 m², de la edificabilidad bruta fijada por el mismo en 0'80 m²/m²s, de la ordenación propuesta y de la zonificación planteada, tendremos los siguientes parámetros:

Techo máximo según edificabilidad del P.G.O.U.:	285.731'00 m ² .
Techo previsto en el Plan Parcial:	286.342'40 m ² .
Edificabilidad bruta:	0'8 m ² /m ² s.
Número máximo de viviendas:	2.516 uds. (70'29 Viv/Ha).

De acuerdo con lo establecido por el P.G.O.U. de Córdoba y con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo nº 17.1-1ª.

Este techo, según las tipologías previstas se distribuye de la siguiente forma:

2.3.1.1.- Tipología de Plurifamiliar aislada tipo 3 (Ordenanza PAS-3).

Manzana	Superficies Parcelas	Nº máximo Viviendas.	Techo Máximo.
1	8.884'20 m ² .	149 uds.	17.768'40 m ² .
2	8.156'25 m ² .	137 uds.	16.312'50 m ² .
3	6.652'50 m ² .	111 uds.	13.305'00 m ² .
4	7.202'90 m ² .	121 uds.	14.405'80 m ² .
5	6.592'30 m ² .	110 uds.	13.184'60 m ² .
TOTALES	37.488'15 m².	628 uds.	74.976'30 m².

Edificabilidad media: 2'00 m ² /m ² s.	Indice Techo: 26'18414 % Indice viv.: 24'96025 %.
---	--

GERENCIA
E. A. P. A. S.
V. P. O. U.
V. P. O. U.

APROBADO por el Excmo.
Asesoramiento Urbanístico

7 2007 000

[Firma manuscrita]

**2.3.1.2.- Tipología de Manzana Cerrada tipo 1
(Ordenanza MC-1).**

Manzana	Superficies Parcelas	Nº máximo Viviendas.	Techo Máximo.
10	4.797,10 m2.	143 uds.	17.054,45 m2.
11	5.740,95 m2.	170 uds.	20.410,23 m2.
12	4.541'50 m2.	132 uds.	15.830'54 m2.
13	9.019'30 m2.	262 uds.	31.439'04 m2.
14	7.371'90 m2.	214 uds.	25.696'61 m2.
15	5.709'40 m2.	166 uds.	19.901'55 m2.
16	5.907'50 m2.	172 uds.	20.592'08 m2.
TOTALES	43.087,65 m2.	1.259 uds.	150.924'50 m2.

Edificabilidad media: 3'502732 m2t/m2s.	Indice Techo: 52'70770 % Indice viv: 50'03976 %.
--	---

**2.3.1.3.- Tipología de Manzana tipo 1
(Ordenanza MC-1 (V.P.)).**

Manzana	Superficies Parcelas	Nº máximo Viviendas.	Techo Máximo.
6	2.192'65 m2.	93 uds.	9.209'13 m2.
7	2.097'50 m2.	89 uds.	8.809'50 m2.
8	8.974'50 m2.	368 uds.	34.607'61 m2.
9	1.860'80 m2.	79 uds.	7.815'36 m2.
TOTALES	15.125'45 m2.	629 uds.	60.441'60 m2.
Edificabilidad media: 3'99602 m2t/m2s.		Indice Techo: 21'10815 %. Indice: 25 %.	

2.3.1.4- Resúmenes de usos residenciales.

Tipología	Superficies Manzanas	Techo Máximo	Indices	Nº máximo Viviendas	Indices
PAS-3	37.488'15 m2.	74.976'30 m2.	26'18414%	628 uds.	24'96025 %
MC-1	43.087,65 m2.	150.924'50 m2.	52'70770%	1.259 uds.	50'03975 %
MC-1 (V.P.)	15.125'45 m2.	60.441'60 m2.	21'10816%	629 uds.	25'00 %
TOTALES	95.701,25 m2.	286.342'40 m2.	100 %	2.516 uds.	100 %
Indices	26'73757 %.	0'8 m2t/m2s.	-----	70'29 vv./Ha.	-----

GERENCIA

APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en

7 09/09/2014

2.3.2- RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.

Partimos del número máximo de viviendas previstas en el Plan, que es de 2.516 uds, que constituye la base para establecer los módulos de reserva de acuerdo con el anexo 10 de R. de P. y para conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas.

2.3.2.1.- Sistemas de espacios libres de uso y dominio públicos.

Mínimo exigible R. de P.: 21 m2/v:.....52.836'00 m2.

Mínimo exigible L.O.U.A.

18 ÷ 21 m2/100 m2 Techo:.....51.541'56 + 60.131'82 m2.

Previsto en P/P:..... 61.030'01 m2.

Forman este equipamiento las manzanas, con las superficies, que se indican:

Manzana "A":	36.267'85 m2.
Manzana "B-1":	11.696'78 m2.
Manzana "B-2":	8.115'95 m2.
Manzana "B-3":	2.047'12 m2.
Manzana "H":	2.902'31 m2.

Total:.....61.030'01 m2.

Indice sobre superficie:..... 17'05092 %.

Indice sobre techo.....21'31365 m2/100 m2 construido.

Indice sobre viviendas..... 24'25676 m2/viv.

En estas manzanas, se diferencian las zonas de jardines y áreas de juego y de recreo, con unas superficies mínimas equivalentes de 15 y 6 m2/viv. respectivamente.

Además de la superficie indicada, existen una serie de espacios verdes residuales, que por sus dimensiones no computan, cuya superficie total, es de 13.061,44 m2 con un índice de ocupación del 3'64918 %.

2.3.2.2.- Centros docentes.

Mínimo exigible R. de P.: 16 m2/v: 40.256'00 m2.

Previsto en el P/P: 40.889'74 m2.

Forman este equipamiento las manzanas, con las superficies, que se indican:

Manzana "D":	27.992'65 m2.
Manzana "C":	12.897'09 m2.

Total:.....40.889'74 m2.

GERENCIA APROBADO por el Excmo.

7 OCT 2004

Indice sobre superficie:..... 11'42401 %.
 Indice sobre techo.....14'28001 m2/100 m2 techo.
 Indice sobre viviendas.....16'25188 m2/viv.

En estas manzanas, se diferencian los usos de Preescolar y E.G.B. en la manzana "D" y Guardería y B.U.P. en la manzana "C". El programa de implantación lo determinará la Consejería.

La manzana "D", con una superficie de 27.992'65 m2, lo que representa un índice de 11'1258 m2/viv. tiene capacidad suficiente para implantar la Enseñanza General Básica (10 m2/v) y el Preescolar (1'1258 m2/v), formando un conjunto idóneo para el desarrollo de este equipamiento, no solo en el aspecto educativo, sino también en el físico-cultural, ya que su dimensión permite la implantación de un campo de deportes de diferentes modalidades.

También puede albergar un instituto de E.G.B. para 24 uds en sus dos niveles y una unidad de Preescolar.

La manzana "C", con una superficie de 12.897'09 m2, lo que representa un índice de 5'12603 m2/v, tiene capacidad suficiente para implantar el B.U.P. (4 m2/v). y la Guardería infantil (1'12603 m2/v). La proximidad de la zona deportiva satisface las necesidades de los alumnos de B.U.P. en esta actividad.

2.3.2.3.- Servicios de interés público y social.

Mínimo exigible: 13'666 m2/v: 34.385'32 m2.
 (Ver 2.1.3)

Previsto en el P/P: 41.285'08 m2.

Forman este equipamiento las manzanas, con las superficies, que se indican:

Manzana "G": 22.668'84 m2.
 Manzana "E": 14.345'76 m2.
 Manzana "F": 4.270'48 m2.

 Total:.....41.285'08 m2.

Indice sobre superficie:.....11'53446 %.
 Indice sobre techo.....14'41808 m2/100 m2 techo.
 Indice sobre viviendas.....16'40901 m2/viv.

En este tipo de equipamiento, se diferencian los usos de: Parque deportivo, Equipamiento comercial y Equipamiento social.

El parque deportivo, ubicado en la manzana "G", ocupa una superficie de 22.668'84 m2, tiene capacidad para implantar este tipo de equipamiento (9'00987 m2/v) y tiene la posibilidad de utilizar las instalaciones existentes en el mismo o remodelarlas en función de programa que se plantee.

El equipamiento comercial y social, se sitúa en las manzanas "E" y "F", con una superficie de 18.616'24 m2, lo que representa el 7'39914 m2/viv, y tiene capacidad de albergar el equipamiento social (6 m2 construido/100 m2 techo

ó 3 m2 suelo/100 m2/techo.) y el equipamiento comercial (4 m2 construido/100 m2 techo ó 2'666 m2/suelo/100 m2 techo).

El uso específico que se le dará a estas manzanas, queda a la decisión que el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba tome en su momento.

En estas manzanas se ubicarán, como ya ha quedado dicho anteriormente, los usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos reservándose la manzana "G" para uso específico de equipamiento deportivo.

En el plano de usos pormenorizados, se propone una solución, no vinculante, de la posible ubicación de los distintos usos.

2.3.3.- Plazas de aparcamiento.

Como ya ha quedado dicho, en el punto 2.1.3, se ha previsto un total de 2.028 plazas de aparcamiento, situadas en viales de las cuales (2%) 40 plazas se destinarán a minusválidos. (Nos remitimos al Anexo 1 de las Ordenanzas de este Plan Parcial).

El resto de las plazas de aparcamientos, se ubicarán en el interior de cada parcela, de acuerdo con el programa edificatorio de cada una y cumplimentando lo establecido por las Ordenanzas del Plan General en su Sección 2ª, artículos 12.7.11 y 12.7.12.

2.3.4.- Resumen de dotaciones y comprobación de cumplimiento de standares.

CONCEPTO	SUPERFICIE	INDICES			
		En m2/viv		En m2/	100m2 truido
		P/P	R. de P.	cons	L.O.U.A.
Sistema de Espacios Libres	61.030'01 m2	24'25692	21	21'31365	18÷21 ≥ 10%
Centro Docentes	40.889'74 m2	16'25188	16	14'28001	-----
S.I.P.S.	41.285'08 m2	16'40901	13	14'41808	-----
TOTALES	143.204'83 M2	-----	-----	50'01174	30÷55

- Indice de ocupación: 40'00939 %.
- Superficie destinada a zonas verdes no computables: 13.061,44 m2
- Indice ocupación: 3'64918 %.

GERENCIA
 PLAN PARCIAL
 DE ORDENACION
 URBANA
 DE CORDOBA

APROBADO por el Excmo.
 Ayuntamiento de Córdoba

7 OCT. 2004

L. J. J. J.

[Firma manuscrita]

2.4.- SISTEMA VIARIO.

Para la descripción del Sistema Viario proyectado, partiremos de los cuatro viales principales, como referencia básica para el replanteo de toda la urbanización, continuando con aquellos de mayor a menor importancia.

- Calle "n".

Es la calle que bordea el parque lineal y sirve de acceso al mismo y a las manzanas situadas en su entorno, tanto residenciales como de equipamientos, tiene consideración de vía primaria y discurre desde el límite Norte del Sector, confluyendo con la calle "a", hasta la calle "f", a la que se une en prolongación mediante un tramo curvo. El límite entre ambas calles, se establece en su intersección con la calle "e".

El ancho de este vial, es de 18'20 m que se reparten entre un acerado de 3.50 m, 1 aparcamiento en batería de 4'50 m, una calzada de 6.50 m, un aparcamiento en cordón de 2'20 m, y el acerado de 1,50 m. junto al parque lineal, se incluyen dentro del anillo verde periurbano de anchura mínima de 70 m. al cual se refiere la ficha del Plan General.

- Calle "k".

Constituye una arteria de especial importancia en el tramo del Sector. Tiene consideración de vía primaria, con una anchura de 40 m desde su inicio en la rotonda de la Carretera del Aeropuerto, hasta su confluencia con la calle "f", y está dispuesta como prolongación del viario previsto al otro lado de la Avda. del Aeropuerto en el Sector P.P. O-8.

Sus 40 m de ancho se reparten entre 2 acerados de 4.50 m, dos zonas verdes residuales de 5.75 m, dos acerados de 2.00 m, y dos aparcamientos en batería de 4'50 m, que se disponen simétricamente a ambos lados del vial de doble circulación de 6.50 m de sección.

- Calle "l".

Es la prolongación de la calle "k" desde la calle "f" hasta el Camino Viejo de Almodóvar.

Con una anchura de 40 m, estará compuesto por dos bandas laterales pavimentadas que faciliten el tránsito y permitan el acceso rodado restringido al servicio público de bomberos, ambulancias, limpieza, etc, una amplia zona central con carácter de salón peatonal.

- Calle Prolongación Avda. de Manolete.

Este viario, al igual que el anterior, constituye la espina dorsal del entramado viario del Sector, al servir de conexión con una parte fundamental de la Ciudad, como es la Ciudad Jardín y su posterior conexión con áreas de expansión de la Ciudad a través de la Ronda de Poniente.

Tiene carácter de vía primaria y discurre desde la calle Escritor Conde de Zamora hasta la calle "n" y posterior conexión con la rotonda elevada sobre la Ronda de Poniente.

GERENCIA APROBADO por el Excmo.
LA ALCALDESA
LA CONCEJALIA DE URBANISMO

Este vial estará compuesto por una mediana central de 3 m de anchura, a cuyos lados y de forma simétrica se disponen dos calzadas de 8 m de sección y dos acerados de 5.50 m de anchura, estando todo ello determinados en el correspondiente proyecto específico de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, siendo de ejecución pública.

- Carril de conexión de la Ronda de Poniente con la Rotonda de la Carretera de Palma del Río.

La Junta de Andalucía, en su proyecto de la Ronda de Poniente en su segundo tramo, ha previsto un carril de acceso desde la citada Ronda hasta la Rotonda de la Carretera de Palma del Río que se encuentra inserto dentro del Sector en estudio. Las características de este vial, están definidas en el Proyecto específico definido por la Junta de Andalucía.

- Calle "f".

Este viario, complementa al descrito como calle "n" y sirve de acceso al parque lineal, desde el Sector P.P.-O8.

Tiene carácter de vía primaria, con una anchura de 27'70 m discurrendo desde la Avda. del Aeropuerto, hasta la calle "e", en la que conecta con la calle "n", mediante acuerdo curvo.

Su ancho está compuesto por un acerado de 3'25 m, 1 aparcamiento en batería de 4'50 m, un vial de doble circulación de 6'50 m, un aparcamiento en cordón de 2'20 m, un acerado de 1'50 m que separa el aparcamiento en cordón de una banda de zona verde de 6'50 m de ancho, y a continuación un acerado de 3'25 m de sección.

La traza del tramo recto de este vial, se prolonga hasta la Ronda de Poniente, mediante un acceso peatonal y una pasarela sobre la citada Ronda.

- Camino Viejo de Almodóvar.

Se implanta este vial con el objetivo de integrar el camino Viejo de Almodóvar en la trama viaria del Sector.

Tiene carácter de vía secundaria o viario medio con una anchura de 21 m. Estando protegido en su lado Norte por una banda verde de 22 m y un acerado de 3'50 m de anchura, su sección está compuesta por una banda de aparcamientos en batería de 4'50 m, un vial de doble circulación de 6'30 m, otra banda de aparcamientos en batería de 4'50 m de anchura, y un acerado de 4 m .

- Calle "i".

Es la calle que cierra al Este por el límite Norte del sector, siendo su traza paralela a la de Escritor Conde Zamora, teniendo el carácter de calle de servicio en el acceso desde la rotonda de la Carretera de Palma del Río al interior del sector.

Las secciones del vial se disponen de la siguiente forma, partiendo desde el límite del sector con Escritor Conde Zamora: un acerado de 1'30 m, un aparcamiento en cordón de 2'20 m de anchura, un vial de un solo sentido de 4 m de anchura, un aparcamiento en cordón de 2'20 m, y un acerado de 4 m de anchura.

GENARÍA
Ayuntamiento de Palma del Río
39

- Calle "j".

Se trata de la calle que establece el límite Éste del sector desde el límite Sur, adaptándose su traza a la de Escritor Conde Zamora, actuando como calle de servicio que permite el acceso al interior del sector y posibilitando la incorporación desde éste a Escritor Conde Zamora, teniendo como origen la rotonda de Prolongación Avda. Manolete y como final el último tramo de Conde Zamora que entra en contacto con la rotonda de Avda. del Aeropuerto.

Éste viario consta de una sección de 10'50'm dispuestos de la siguiente forma a partir del límite con Escritor Conde Zamora: un acerado de 0'80 m, un aparcamiento en cordón de 2'20 m de anchura, un vial de servicio de un solo sentido de circulación de 3'50 m, y un acerado de 4 m de anchura.

- Calle "h".

Es la calle de cierre por el límite Sur del Sector, y su traza se adapta a la de la Avda. del Aeropuerto, teniendo el carácter de calle de servicio desde la rotonda de la Avda. del Aeropuerto / Escritor Conde de Zamora, hasta la rotonda de la Avda. del Aeropuerto / calle "k", y de calle se acceso a la Avda. del Aeropuerto, ya en las cercanías de la Rotonda de la Ronda de Poniente, desde esta última rotonda hasta el final. Su ancho es variable, con 21'85 m en el primer tramo y 21'65 m en el segundo.

Este vial, tiene como misión distribuir el tráfico de acceso desde la Avda. del Aeropuerto hacia la unidad y viceversa.

Las secciones del vial se reparten de la siguiente forma, partiendo desde el límite con la Avda. del Aeropuerto: un acerado de 1'90 m, un aparcamiento en cordón de 2'20 m, un vial de 4'00 m, un aparcamiento en batería de 4'50 m, un acerado de 1'75 m, una zona verde de 3'50 m, y un acerado de sección 4 m 3'80 m según tramos.

- Calles "a", "c", "d", "e", y "m".

Son distribuidores de barrio, complementando la trama descrita y definiendo las dimensiones de las manzanas.

Su ancho común es de 21 m, y su sección se divide en: un acerado de 4 m, un aparcamiento en batería de 4'50 m, un vial de doble circulación de 6'30 m, un aparcamiento en cordón de 2'20 m, y otro acerado de 4 m de anchura.

- Calles "b", "g" y "o".

Son calles del tipo viario local, de 16 m de ancho, cuya misión es dividir el tamaño de las parcelas definidas por los anteriores viales.

Su anchura no intervendrá a efectos de la determinación del nº de alturas en las tipologías de Manzana Cerrada, o Plurifamiliar Aislada prevaleciendo las condiciones establecidas en las fichas de cada manzana.

GERENCIA
DE PLANEACIÓN
Y ORDENAMIENTO
URBANO
VIRREINADO

APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en

7 OCT 2004

Asesorado
por
[Firma]

Éstos viarios cuentan con una sección común de 16 m de anchura, estando formada por un vial de 4 m de un solo sentido de circulación, a cuyos lados y situados de forma simétrica se dispondrán dos aparcamientos en cordón de 2,20 m y dos Acerados de 3,80 m de anchura.

- Resumen de viario.

Superficie ocupada por los viales
Incluyendo Acerados y aparcamientos:.....105.960,48 m2.
Indice:.....29'60385 %.
Total de aparcamientos al aire libre:.....2028 uds.

2.5.- RESUMEN DE SUPERFICIES

Superficie de Manzanas Residenciales.....95.701,25 m2.
Superficie de Dotaciones143.204'83 m2.
Superficie de Viales y aparcamientos.....105.960,48 m2.
Superficie de Zonas Verdes
no computables.....13.061,44 m2.

Total.....357.928'00 m2.

Total Aparcamientos Exteriores..2.028 ud. (0,80604 plazas/VIV.)

2.5.1.- Cuadro Comparativo

Ver anexo 4.

2.6.- TRÁFICO Y SEMAFORIZACIÓN.

2.6.1.- Criterios de ordenación.

Seguimos las recomendaciones de la Ingeniería de Tráfico sobre ordenación de mallas urbanas, así como los criterios del Excmo. Ayuntamiento.

Se propone una ordenación vial en doble sentido en todas las calles, excepto en las de 15 m de ancho y en las calles de servicio, pues la configuración de los aparcamientos fuera de la calzada, con "orejas" así lo permite, sin que ello suponga dificultar la gestión de cruces de viales.

El objetivo de este sistema es, además de aumentar el nivel de seguridad vial, la implantación de aparcamientos en batería y el doble carril central de 7 m de anchura.

APROBADO por el Excmo. Ayuntamiento de ...

7 04 2004
41

2.6.2.- Criterios de regulación.

Se propone regular con semáforos dos cruces, uno junto al Grupo Escolar previsto en la calle H intersección con calle F, y otro en la Avenida Manolete intersección con la calle H, que se configuran como ejes viales principales del Plan Parcial O-7.

2.7.- TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Dentro de este capítulo, se enumeran las redes de abastecimiento necesarias para el correcto funcionamiento de la urbanización, destacando sus características fundamentales, tendentes a sentar las bases para el posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización.

2.7.1.- Red viaria.

Tendrá la configuración representada en planos, incluido el de secciones tipo, así como el trazado descrito en el capítulo 2.5. Será preceptivo, en el replanteo de la red viaria, la señalización previa del trazado así como el establecimiento de rasantes, al objeto de poder ajustar los posibles errores de diseño a la realidad del terreno y a las dimensiones de las manzanas, teniendo siempre presente las vinculaciones expuestas en la ficha de planeamiento.

Las características técnicas mas importantes a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- Tipo de firme en calzada: flexible de acuerdo con la Norma 61-IC de Instrucción de Carreteras.
- Tipo de firme en acerados: rígido, mediante losa de hormigón y pavimento antideslizante.
- Tipo de firme en aparcamientos: rígidos, mediante losa de hormigón fratasado a la llana mecánica ó con tacos de hormigón.
- Bordillos: de hormigón vibrado en separación de aceras y zonas verdes; de granito gris entre calzada y acerados; de hormigón vibrado entre calzada y aparcamientos; de granito gris entre aparcamientos y acerados.

Las diferentes categorías de viario, deberán ejecutarse de acuerdo con los siguientes criterios orientativos:

Vía primaria.

- Tipo de tráfico: pesado; de 4 x 106 a 107 de ejes equivalentes de 13 T en el periodo de Proyecto.
- Tipo de explanada prevista: El
 - Sub-base granular de 20 cm de zorra sobre terreno compactado o mejorado.

ELABORADO POR EL DISEÑO
 Aprobado por el Excmo.
 Ayuntamiento de
 2004
 LAS OREJAS,
 VIBANISO

- Base de grava-cemento de 75 Kg/m³ y 18 cm de espesor.
- Riego asfáltico
- Capa de rodadura de 12 cm de espesor compuesto por 7 cm de H.A. de G/20, y 5 cm de H.A. de SD/12.
- Velocidad máxima permitida: 50 Km/h.
- Calle: "n", "k" y "m" y Calzada de salida Ronda de Poniente.

Viario medio:

- Tipo de tráfico: Medio alto: de 8 x 105 a 4 x 106 ejes equivalentes de 13 T en el periodo de Proyecto.
- Tipo de explanada prevista: E1
 - Sub-base granular de 20 cm de zahorra sobre terreno compactado o mejorado.
 - Base de grava-cemento de 75 Kg/m³ y 18 cm de espesor.
 - Capa de rodadura de 9 cm de espesor compuesto por 5 cm de H.A. de G/20, y 4 cm de H.A. de SD/12.
- Velocidad máxima permitida: 50 Km/h.
- Calles: "a" y Camino Viejo de Almodóvar.

Distribuidores de barrio y viario local:

- Tipo de tráfico: Medio bajo: de 8 x 104 a 8 x 105 ejes equivalentes de 13 T en el periodo de Proyecto.
- Tipo de explanada prevista: E1
 - Sub-base granular de 20 cm de zahorra sobre terreno compactado o mejorado.
 - Base de grava-cemento de 75 Kg/m³ y 18 cm de espesor.
 - Capa de rodadura de 6 cm de espesor de H.A. del SD/12.
- Calles: resto de calles.

2.7.2.- Abastecimiento de agua.

De acuerdo con el informe de la Empresa Municipal de Aguas, el Sector está suficientemente abastecido en los puntos que se señalan en el plano facilitado por la compañía. Siguiendo el criterio expuesto en la documentación facilitada, se han dispuesto bucles perimetrales, conectados con las

alimentaciones, desde los cuales partirán los ramales secundarios de alimentación a las manzanas tanto residenciales como de equipamientos.

Este esquema deberá ser desarrollado y dimensionado convenientemente en el Proyecto de Urbanización cuyos parámetros para el cálculo de la acometida y alimentación son:

Consumo instantáneo previsto
para una vivienda tipo:..... 0'55 l/seg. /vivienda

Consumo mínimo:.....300 l/día / vivienda.

Diámetro mínimo conducción:.....100 m/m.

Velocidad:.....entre 0'5 y 1'5 m/s.

Presión media de suministro:.....2 Kg / cm².

Los coeficientes de simultaneidad para viviendas y bloques son:

$$K = \frac{1}{\sqrt{N-1}}$$

tomando como mínimos los

siguientes:

Entre 0 y 2 unidades	K = 1
Entre 3 y 4 unidades	K = 0'90
Entre 5 y 7 unidades	K = 0'85
Entre 8 y 10 unidades	K = 0'80
Entre 11 y 15 unidades	K = 0'75
Entre 16 y 20 unidades	K = 0'70
Entre 21 y 25 unidades	K = 0'60
Más de 25 unidades	K = 0'50

Para el caso de afluencias de dos o más ramales a otro, el coeficiente de este último, será el producto de los coeficientes de los ramales afluyentes, sin que en ningún caso haya disminución de diámetro.

Las características de la red, serán determinadas por la compañía suministradora; en cualquier caso se tomarán las siguientes:

- Tipo de conducción: Fundición dúctil
- Previsión nominal mínima: 10 Kg /cm².
- Zanja mínima: 0'80 m.
- Drenaje: En cotas inferiores de ramales.
- Purgadores: En cotas altas de ramales.
- Aislamiento circuitos: Llaves de compuerta.
- Acometidas a bloques: Tubería de polietileno con llave de corte.

Las tomas de agua para las redes proyectadas, se harán en los puntos propuestos por EMACSA y señalados en el plano correspondiente.

GERENCIA
 [Firma]
 [Firma]
 [Firma]

APROBADO por el Excmo.
 Ayuntamiento Pleno en

- 7 OCT 2014

[Firma]
 [Firma]

2.7.3.- Alcantarillado.

El vertido, tanto de aguas fecales como pluviales, se hará a la red general que se ha de hacer en el Sector y que discurrirá por el margen oriental de la Ronda de Poniente ó por la prolongación del Vial Norte-Sur, calle "h", a través del Sector PP-08 hasta el Arroyo Cantarranas.

El trazado se ha proyectado de tal forma que el sentido del vertido sea hacia la Ronda, con el objeto de hacer la recogida a lo largo de la red a proyectar.

El modelo previsto de desagüe es el de "peine", mediante redes descendentes a las que vierten en pendiente convergente los semi-tramos de las calles adyacentes. Estos semi-tramos, a su vez están unidos entre sí mediante pozos de trasvase, o de doble vertiente cuya misión es intercomunicar los semi-tramos en caso de avería, reparación ó grandes avenidas de agua.

Se completa la instalación mediante la oportuna red de imbornales para el desagüe pluvial.

La red general a implantar discurrirá, como ya se ha indicado por el margen oriental de la Ronda de Ponientes, recogiendo las aguas de los planeamientos anexos y de los barrios a los que atraviere, por lo que en su dimensionado se deberá tener presente esta circunstancia.

Los parámetros por los que se han de regir los cálculos de la red en el Proyecto de Urbanización son:

- Tipo de tubería: Fibro-cemento con junta elástica.
- Diámetro mínimo de red: 300 m/m.
- Pendiente mínima: 0'5 %.
- Pendiente máxima: 3 %.
- Velocidad máxima: Entre 0'6 y 3'0 m/seg en aguas negras hasta 6 m/s en aguas pluviales.
- Caudal máxima en aguas pluviales: 50 l/h/m².
- Caudal máximo en aguas fecales: 0'9 l/seg./viv.
- Cálculo de la sección: A sección llena.
- Características de los pozos: Según detalles EMACSA.
- Distancia media entre pozos: 50 m.

Los coeficientes de simultaneidad para viviendas y bloques a efectos de dimensionado en aguas fecales serán:

GERENCIA
DE OBRAS
PÚBLICAS
DE LA
CIUDAD DE
MADRID

APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en

- 7 OCT 1984

[Firma]

$$K = \frac{1}{\sqrt{N-1}}$$
 tomando como mínimos los siguientes:

Entre 0 y 2 unidades	K = 1
Entre 3 y 4 unidades	K = 0'90
Entre 5 y 7 unidades	K = 0'85
Entre 8 y 10 unidades	K = 0'80
Entre 11 y 15 unidades	K = 0'75
Entre 16 y 20 unidades	K = 0'70
Entre 21 y 25 unidades	K = 0'60
Más de 25 unidades	K = 0'50

Los coeficientes de escorrentía para la afluencia de aguas pluviales se tomarán de acuerdo con la tabla de Knichling, tomando como coeficiente ponderado el que resulte de:

$$I_p = \frac{\sum S_i \times I_i}{\sum S_i}$$

Para la determinación de la intensidad de lluvia se tomarán las tablas de Sonier en consonancia con los datos usuales adaptados para Córdoba en chubascos de 10 a 15 minutos de duración para 50 años de periodo de retorno.

Las equivalencias en viviendas de los servicios públicos se tomarán de acuerdo con las Normas Tecnológicas.

Para el caso de afluencia de dos o más ramales a otro, el coeficiente de este último, será el producto de los coeficientes de los ramales afluentes, sin que en ningún caso haya disminución de diámetro.

La red, tendrá la forma indicada en el plano correspondiente, y dispondrá de un conjunto de imbornales diseñados para las escorrentías indicadas.

2.7.4.- Redes integradas de telecomunicaciones.

En principio, se han previsto dos tipos de instalaciones exteriores:

2.7.4.1.- Telefonía.

Se tomarán como puntos de acometida a la red interior, los puntos indicados en el plano de información de la Compañía Telefónica y señalados en el plano correspondientes de infraestructuras. Desde los puntos de toma, parte el entramado de reparto, consistente en un haz de tuberías de P.V.C de 110 m/m enterrados a 0'70 m de profundidad sobre lecho de hormigón.

La distribución es tal, que las manzanas destinadas a uso residencial, disponen de un bucle envolvente para poder conectar cualquier punto de ella en función de las necesidades planteadas en los proyectos de edificación. Por el contrario, los equipamientos, al ser

unidades unifuncionales, disponen de una sola acometida individual para cada una de ellas.

La red dispone de cajas registradoras en cada cambio de dirección o derivación para facilitar el tendido de los hilos; y de cámaras de registro en las conexiones con la red general. Así mismo será necesario disponer de una caja de derivación para acometer a unidades edificatorias.

La Compañía Telefónica deberá indicar antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, la necesidad o no de disponer de conductores auxiliares para el alojamiento de fibra óptica.

2.7.4.2.- Televisión por cable.

La compañía Endesa de Telecomunicaciones, S.A., nos remite información en el sentido de estar interesada en la ubicación de este servicio dentro de este Sector.

La red a proyectar, tendrá las características que determine la compañía en la ejecución del Proyecto de Urbanización, y su trazado, así como los elementos de conexión, derivación y acometida, serán similares a los indicados para la instalación de telefonía, pero con las características propias de esta instalación.

En el plano que representa esquemáticamente, este servicio, se indica el trazado indicativo del mismo.

2.7.5.- Energía eléctrica.

Como ya se ha indicado en otro punto, la Compañía Sevillana de Electricidad, tiene en proyecto, en coordinación con la Gerencia Municipal de Urbanismo, la implantación de un conjunto de cuatro sub-estaciones interconectadas entre sí y con las existentes, que sirva de base para el abastecimiento de todas las unidades previstas en el Plan General y de las zonas adyacentes deficitarias.

En el caso que nos ocupa, hay prevista una subestación junto al Parque Joyero (subestación nº 1), que será desde la que tomaremos energía en alta tensión mediante red de 66 Kv.

2.7.5.1.- Media tensión.

Partimos por tanto, de la conexión de la red interior, desde un punto, a definir, situada en las inmediaciones de la rotonda prevista en la Carretera del Aeropuerto en su intersección con la Ronda de Poniente.

Consta esta red de un total aproximado de 22 Centros de Transformación interconectados mediante circuito subterráneo de alimentación a 20 Kv instalado bajo tubo de hormigón de P.V.C. de 160 m/m de diámetro y colocado en zanja de 0'60 m de ancho y 1'20

de profundidad. Los conductores, de aluminio, deben ser unipolares de campo radial con aislamiento de polietileno reticulado.

Las características aproximadas de los futuros centros de transformación serían:

Potencia nominal:	630 KVA.
Tensión primaria:	20 KV \pm 5%.
Tensión secundaria:	230/398 v.
Frecuencia:	50 Hz.

Estos centros irán equipados de elementos de protección, tanto para las celdas como para los Transformadores, mediante interruptores automáticos y por cortocircuitos fusibles A.P.R. en las líneas.

Las ubicaciones representadas en el plano correspondiente, es vinculante para el Proyecto de Urbanización dentro de los márgenes que la Manzana permita, correspondiéndole al citado Proyecto su definición técnica; estando situados la totalidad en el interior, dentro de las manzanas, formando cuerpo con ella en el interior de la edificación; excepto el situado en la manzana "C", "4" y "5" que se podrán poner tanto de la forma anteriormente citada como subterráneas, por no estar alineados al vial.

2.7.5.2.- Baja Tensión.

Será por canalización subterránea en tubos de P.V.C. corrugado de 160 m/m de diámetro colocados en zanjas de 0'40 m de ancho por 0'80 m de profundidad.

La distribución será tal que las caídas de tensión se mantengan dentro de los límites marcados por la compañía suministradora, por lo que se aconseja la implantación en bucle.

Los conductores serán preferentemente de aluminio, con aislamiento de policloruro de vinilo y con secciones normalizadas.

2.7.5.3.- Normativa.

En la redacción del Proyecto de Urbanización, se tendrá en cuenta la normativa específica de la Compañía Suministradora y los reglamentos que sobre este tipo de instalaciones tiene publicados el Ministerio de Industria y Energía, así como lo expuesto en la memoria de este Plan Parcial.

2.7.6.- Alumbrado público.

El sistema de implantación de las redes de alumbrado público, irá paralelo, en cuanto a control se refiere, con el suministro eléctrico en baja tensión.

GERENCIA APROBADO por el Excmo
Ayuntamiento Pleno en
- 7 OCT. 2004

El nivel de iluminación será entre 40 y 50 lux con una uniformidad de 45%.

Desde cada Centro de Mando y Control, abastecido por el Centro de Transformación más próximo, parte la línea alimentadora de los puntos de luz, en bucle cerrado.

La canalización, será subterránea, formada por tubería de P.V.C. rígido de 110 m/m de diámetro alojada en zanja a una profundidad de 0'50 m, efectuándose las cruces de calzada con doble tubería de hormigón de 200 m/m de diámetro.

Los puntos de luz serán de dos tipos:

Los correspondientes a viales rodados, serán columnas de 10 m de altura. Los instalados en pasos de peatones, zonas verdes y calles interiores serán columnas de 4 a 5 m de altura.

En la prolongación de la Avda. de Manolete, se ha seguido el criterio de la iluminación existente, con columnas en bordes de calzada y en la mediana del vial de las mismas características que ellas.

En la calle Escritor Conde de Zamora, las columnas, serán de 12 m dispuestas en la misma situación relativa que las de la acera de enfrente y con los mismos tipos de luminarias y lámparas. (Ver Estudio Económico).

Las luminarias, estarán en correspondencia con el elemento soporte y de los tipos que indique el departamento de alumbrado del Ayuntamiento de Córdoba.

Todos los puntos de luz, deberán ir perfectamente equipados, con puesta a tierra y demás medidas de seguridad al uso.

Los conductores serán de 1 Kv de tensión de servicio en aluminio y con protección de policloruro de vinilo.

Los circuitos serán diseñados de forma tal que se coordinen y adapten a los criterios del Servicio de Alumbrado Público del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

En el proyecto existe un plano con la distribución esquemática orientativa de este tipo de servicio.

2.7.7.- Tráfico y semaforización.

Los criterios de ordenación y regulación, ya han sido expuestos anteriormente; aquí describiremos las características técnicas.

2.7.7.1.- Características de la señalización luminosa.

Para la señalización luminosa automática, teniendo en cuenta las características de las calzadas y la densidad de tráfico, se utilizarán báculos de 6 m de altura sobre el nivel de la calzada y 4 m de saliente. Para semáforos de peatones y seguridad, se emplearán columnas metálicas de 2'40 m de alto.

Los reguladores que gobiernen las distintas intersecciones existentes, serán totalmente electrónicos, a base de microprocesadores interconectados con todas las señales luminosas de cruce, así como con la red de energía eléctrica, a su vez todos los elementos metálicos irán conectados a tierra.

2.7.7.2.- Características de la señalización vertical.

La señalización vertical se realizará según las normas definidas por el Código de Circulación vigente, utilizando señales metálicas de los tipos "A" y "B" de 70 cm de lado y 60 cm de diámetro respectivamente.

Estarán construidas de chapa de acero de 2'8 m/m de espesor y estarán perfectamente protegidas. Para su sustentación, se utilizarán postes metálicos galvanizados de 80 x 40 x 2 m/m y 3 m de altura total.

2.7.7.3.- Características de la señalización horizontal.

Se considera como optima la utilización de termoplástico en frío de dos componentes para el trazado de: flechas, pasos de cebra, e isletas y de Spray-Plastic pulverizado en caliente para líneas longitudinales de ejes y delimitación de aparcamientos.

2.7.8.- Gas natural.

Constará esta instalación de una serie de redes de Transporte a Media Presión A y B, armarios de regulación de presión y acometidas. El suministro se hará desde el punto definido por la Compañía Suministradora y representado en el plano correspondiente.

Las características más importantes de este suministro serán:

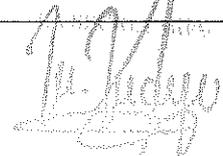
- Red de transporte a Media Presión B: La presión de servicio estará entre 0'4 y 4 bares y es la red que conecta con la de transporte de la compañía suministradora en el punto indicado.

Esta canalización irá enterrada a una profundidad igual o superior a 0'80 m y a una distancia de otras instalaciones de 0'20 m en recorridos paralelos y de 0'10 m en cruces. La tubería será polietileno y con las dimensiones que se determine en el Proyecto de Urbanización, llevará cinta avisadora a 25 cm por encima de la tubería.

- Armario de regulación: Estará conectado a la red de Media Presión B y desde él se alimentará a la de Media Presión A a una presión de servicio entre 0'05 y 0'4 bares. Dispondrá de elementos de seccionamiento a la entrada y salida, así como filtros y reguladores de presión con dispositivos de seguridad.

APROBADO por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en

7 OCT 2004



- Red de distribución a Media presión A: La presión de servicio estará comprendida entre 0'05 y 0'4 bares y es la red mallada que suministra gas a las instalaciones de los usuarios. La tubería es de polietileno, e irá enterrada a una profundidad de 0'80 m y dispondrá de una cinta avisadora situada a 0'25 m por encima de la canalización.

- Acometida: Es la parte de canalización comprendida entre la red de distribución y la llave general de acometida al usuario o instalación receptora, incluido esta. Será de polietileno, de las mismas características que la utilizada en Media Presión A (MPA).

Para el dimensionado, puesta en obra y elección de materiales, se estará a lo dispuesto con la compañía Gas Andalucía, S.A.

2.7.9.- Zonas Verdes en general.

Tendrá el diseño que se representa en planos con los elementos que se indican.

Dentro de la zona verde que se implanta como reserva obligatoria y que se limita al parque lineal, se han previsto los siguientes elementos:

- Aparcamiento lineal a lo largo de la calle "n" (su superficie, no se ha tenido en cuenta en el cómputo destinado a zonas verdes)..
- Área de juego para niños.
- Área de esparcimiento con kiosco de música.
- Zona arboladas y ajardinadas

Otros elementos diseñados dentro de este parque lineal son:

- Sendas peatonales terrazas.
- Circuito de footing.

La implantación de las especies vegetales, así como el diseño definitivo de los distintos elementos insertos en este área, deben quedar definidos y dimensionados en el Proyecto de Urbanización.

La elección de plantas y especies arbóreas deben seguir el criterio estrictamente ornamental, debiéndose utilizar especies autóctonas o de adaptación comprobada al clima de la ciudad.

Como elementos complementarios de las ya señaladas cabe distinguir:

Áreas arboladas, mobiliario urbano, alumbrado, fuentes, papeleras, bancos, instalaciones de riego, etc.

En los espacios destinados a este tipo de Equipamiento, se permitirán además los usos previstos en el artículo 12.6.3 del P.G.O.U., con las limitaciones establecidas en el mismo.



APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en

- 7 OCT. 2004

LA GERENCIA

2.8.- NORMAS MINIMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización deberá contener los documentos expresados en los artículos 69.1 y 70.1 de Reglamento de Planeamiento y en el artículo 98 de la L.O.U.A. en relación con el 113.1 de la misma que se concretan en:

- Memoria descriptiva de las características de la obra.
- Planos de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de información y de proyecto sobre base cartográfica.
- Planos de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

Así mismo las obras mínimas de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización estarán de acuerdo con los citados artículos y se refieren a:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, redes peatonales y espacios libres, incluyendo la eliminación de las barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, riego y contra-incendios.
- Redes de alcantarillado para la evacuación de aguas fecales y pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Obras de acondicionamiento de espacios libres, en las que se incluyen: jardinería, arbolado, amueblamiento urbano e instalaciones complementarias afines a este uso, tales como alumbrado, riego, pavimentación de sendas peatonales, etc.
- Redes de telecomunicaciones y telefonía.
- Red de Conducción de gas.
- Distribución de tráfico y semaforización.

El desarrollo del proyecto de urbanización garantizará los enlaces de todos los servicios urbanísticos del Sector con las generales de la ciudad, de acuerdo con lo expuesto por las diferentes compañías suministradoras y por las determinaciones del Plan General.

En el estudio de los diferentes servicios previstos por el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las características de las instalaciones expuestas en el punto 2.7 de esta memoria, así como todas aquellas que las diferentes compañías expongan en el momento de su redacción y las que le sea de aplicación como consecuencia de las exigencias de las leyes vigentes.

GERENCIA
 DE PLANEAMIENTO
 Y ORDENAMIENTO
 TERRITORIAL
 DE LA
 AYUNTAMIENTO
 DE VILLAVIEJA

APROBADO por el Excmo.
 Ayuntamiento Pleno en

7 OCT 2004

LA GERENCIA

[Firma manuscrita]
 LA GERENCIA

2.9.- SISTEMA DE ACTUACION.

El Plan Parcial se ejecutará por el sistema de compensación según previene el P.G.O.U.

Este sistema, en nuestra opinión, es el más adecuado para aplicar a la gestión del planeamiento en estudio por las siguientes razones:

- La necesidad de suelo urbano como ya ha quedado expuesto en puntos anteriores de la presente memoria y la consecuente urbanización para su consideración de solar.
- La estructura de la propiedad del suelo, que permite, dada la concentración de propiedad, su rápida gestión de acuerdo con lo expuesto en los apartados correspondientes.
- Los medios económicos y técnicos de toda índole que los promotores del plan manifiestan tener, en cuantía suficiente para su ejecución.
- La total colaboración que dichos promotores ponen a disposición del Ayuntamiento para llevar a buen término la gestión.

2.10.- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y REPARTO DEL MISMO.

De acuerdo con lo expuesto en el punto 1.3.6. de esta Memoria y de las mediciones reales del Sector, los parámetros a aplicar sobre el suelo real del Sector son:

- Superficie del solar: 357.928'00 m2.
- Edificabilidad bruta: 0'8 m2t/m2s.
- Techo máximo: 286.342'40 m2.
- Coef. De homogeneización: 0'9
- Unidades de aprovechamiento: 257.708'16 uds.

2.10.1.- Reparto del aprovechamiento.

a) Administración.

Porcentaje: 10 %.
Ie: 0'08 m2t/m2s.
M2 techo: 28.634'24 m2.
Uds de aprovechamiento: 25.770'82

b) Propietarios de SS. GG. adscritos a este Sector.

Porcentaje: 27'39675 %.
Ie: 0'219174 m2t/m2s.
M2 techo: 78.448'51 m2.
Uds de aprovechamiento: 70.603'66

APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en

7 OCT 2004

[Handwritten signature]

c) Propietarios del Sector.

Porcentaje: 62'60325 %.

Ie: 0'500826 m2t/m2s.

M2 techo: 179.259'65 m2.

Uds de aprovechamiento: 161.333'68 uds.

2.11.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Dados los tamaños de las manzanas proyectadas y la segura subdivisión de las mismas en el Proyecto de Reparcelación, se establecen los siguientes criterios para su ordenación:

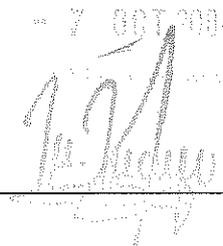
- Si la manzana completa se adjudica a un solo propietario, no será necesario ningún tipo de actuación urbanística, bastará un estudio previo, o un proyecto básico conjunto, para su edificación, aunque la propiedad establezca diferentes fases en su ejecución.
- Si las manzanas se adjudicaran a varios propietarios, será preceptivo su ordenación mediante un Estudio de Detalle que garantice la homogeneidad de tratamiento de los espacios exteriores ó interiores libres.

En cualquier caso, el Excmo. Ayuntamiento a través de su Gerencia de Urbanismo, podrá exigir, en ambos casos, cualquier otro tipo de actuación de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General.

GERENCIA
DE
URBANISMO
Y
VIVIENDA

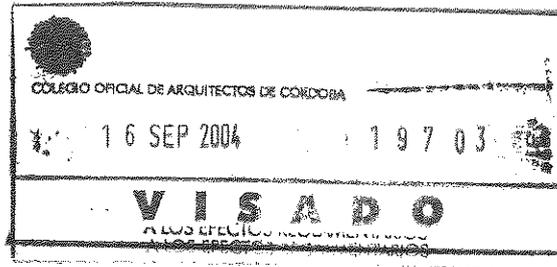
APROBADO por el Excmo.
Ayuntamiento

7 OCT 2014



3) DIVISIÓN POLIGONAL.

El conjunto del Sector, se desarrollará en una única Unidad de Ejecución, por decisión de los propietarios de los terrenos, que tienen la intención de ejecutarlo de forma inmediata, una vez cumplidos los tramites legales.



EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO

Córdoba, Septiembre de 2.004

Fdo: ANTONIO LUQUE NAVARRO

Fdo: JOSE MANUEL MARTÍN GARCIA

Fdo: FEDERICO SEGURA MONTERO

Fdo: CARLOS RUIZ DE VILLEGAS G^a-PELAYO

GERENCIA

APROBADO por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en

- 7 OCT 2004