

**INNOVACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO
DELIMITACION DE SISTEMA GENERAL VIARIO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR PP-2 Y
ORDENACIÓN DE ÉSTE.**

RESÚMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

REDACTOR:

OBJETO

1.- Dotar al tramo de Ronda urbana incluido en el Sector PP-2 de la consideración de Sistema General Viario adscrito a dicho sector de modo que el Ayuntamiento pueda acometer su urbanización con independencia del desarrollo urbanístico del mismo, y así completar el sistema de rondas urbanas que permitan la progresiva peatonalización de la zona urbana de mayor tránsito peatonal provocado por la concentración de comercios y servicios.

2.- Ajustar los límites del Sector a la realidad física de las parcelas en base a la cartografía disponible (actualizada respecto a la empleada en el planeamiento general) y se excluyen los suelos que, estando dentro de sus límites, reúnen las características propias del Suelo Urbano Consolidado y no son necesarios para resolver los accesos al interior del Sector.

3.- Establecer la ordenación pormenorizada de modo que los suelos incluidos en el Sector queden clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado.

SUELOS AFECTADOS

Con una superficie aproximada de 6,4 Ha, está limitado:

Al sur y oeste por el paseo peatonal que acompaña a la canalización del río Guadajoz.

Al este el Llano de la Fuente.

Al norte el Barrio Bajo, lindando con las traseras de las edificaciones que presentan fachada a las calles Llana, Cuchilleros, Postigos, Barranco, Llano del Convento y Frailes.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Castro del Río contienen las siguientes determinaciones para el suelo que nos ocupa en su Adaptación Parcial a la LOUA'02, quedando recogidas en la siguiente ficha de planeamiento:

APROBADO INICIALMENTE

**En sesión extraordinaria del Ayuntamiento
pleno de fecha: 29-DICIEMBRE -2020
Ayuntamiento de Castro del Río (Córdoba)**

DENOMINACIÓN: SECTRO PP-2		CODIGO: PP-2	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	67.600
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad bruta m ² /m ² s:	0,604
Área de reparto:	PP-2	Aprovechamiento Medio:	0,604
Densidad viviendas/Ha:	50 (nº VPO ≈17,6)	Reserva mínima para V.P.O m ² /m ² s:	0,1812
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Porcentaje sobre superficie bruta		Según LOUA '02	
USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS		Edificabilidad m²/m²s	
Residencial Libre		0,4228	
Residencial Protegido		0,1812	
Sistema de Actuación:	Compensación	Plazo Aprobación Plan Parcial:	
Instrumento de Planeamiento:	Plan Parcial	2 años desde aprobación Adaptación	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Ordenación del suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.			
Las ordenanzas de edificación tomarán como referencia las de las zonas R2 y R3 del suelo urbano.			

PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD PARA EL MUNICIPIO DE CASTRO DEL RÍO

Las circunstancias que provocan y amparan la presente modificación (procedencia) podemos sintetizarlas como sigue:

Necesidad de cerrar el sistema de rondas, para avanzar en la peatonalización del centro comercial.

Agotamiento de los suelos residenciales ordenados.

Adecuada delimitación del sector a fin de evitar obstáculos en su gestión.

Es, por tanto, oportuna la Innovación de la NNSS en este momento en atención a las necesidades expuestas y a la voluntad del Ayuntamiento de asumir la ejecución de la Ronda Sur.

APROBADO INICIALMENTE

En sesión extraordinaria del Ayuntamiento
pleno de fecha: 29-DICIEMBRE -2020
Ayuntamiento de Castro del Río (Córdoba)

COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SISTEMA GENERAL (RONDA SUR)

1. Coste de ejecución de las obras.

CAPITULO	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
Urbanización Viario: 9.920,00 m ²	36 €/m ²	357.120,00 €.
Red de saneamiento (pluviales)	6 €/m ²	59.520,00 €
Red de alumbrado público	8 €/ m ²	79.360,00 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL		496.000,00 €
19% Gastos Generales + Beneficio industrial		94.240,00 €
Presupuesto de contrata		590.240,00 €

2. Gastos de gestión urbanística (10% s/ Presupuesto Contrata)

Honorarios técnicos, registro de la propiedad, notaría, publicaciones, etc **59.024,00 €**

PRESUPUESTO TOTAL SISTEMA GENERAL 649.264,00 €

CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

Dotaciones	Módulos LOUA'02	Sector
Libre + Equipamiento	(A) 11.582,10 m ² (30 m ² suelo/100 m ² techo)	12.143,00 m ² 31,45 m ² suelo/100 m ² techo
Areas libres	(B) 6.392,00 m ² (10% sup. Sector)	6.651,00 m ² (10,41%)
Equipamientos	(A-B) 5.190,10 m ² (8,12% sup. Sector)	5.492,00 m ² (8,59%)
Aparcamiento	1 plaza/100 m ² techo = 386 plazas (>50% en viario = 193)	276 plazas en viario (*)

(*) 12 plazas para personas con movilidad reducida (Mínimo: 7 plazas según Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía)

USOS PORMENORIZADOS

Uso	Superf. suelo	% suelo	Edif. neta	Sup. Techo
Residencial Libre	22.594,00	35,34	1,196	27.025,00
Residencial Protegido	9.683,00	15,15	1,196	11.582,00
Areas libres	6.651,00	10,41	--	--
Equipamiento	5.492,00	8,59	--	--
Reserva técnica	146,00	0,23	--	--
Viario	9.434	14,76	--	--
Sistema General	9.920,00	15,52	--	--
Total sector	63.920,00	100,00		38.607,00

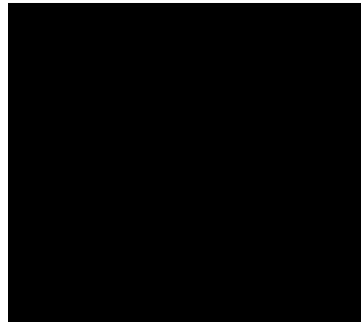
APROBADO INICIALMENTE

**En sesión extraordinaria del Ayuntamiento
pleno de fecha: 29-DICIEMBRE -2020
Ayuntamiento de Castro del Río (Córdoba)**

USOS PORMENORIZADOS SUELO LUCRATIVO (incluida cesión 10%)

Uso	Superf. suelo	% suelo	Edif. neta	Sup. Techo
Residencial Libre	22.594,00	35,34	1,196	27.025,00
Residencial Protegido	9.683,00	15,15	1,196	11.582,00
Total sector	32.277,00	50,49	1,196	38.607,00

Castro del Río, Enero de 2020



[Redacted Name]

arquitecto

APROBADO INICIALMENTE

En sesión extraordinaria del Ayuntamiento
pleno de fecha: 29-DICIEMBRE -2020
Ayuntamiento de Castro del Río (Córdoba)