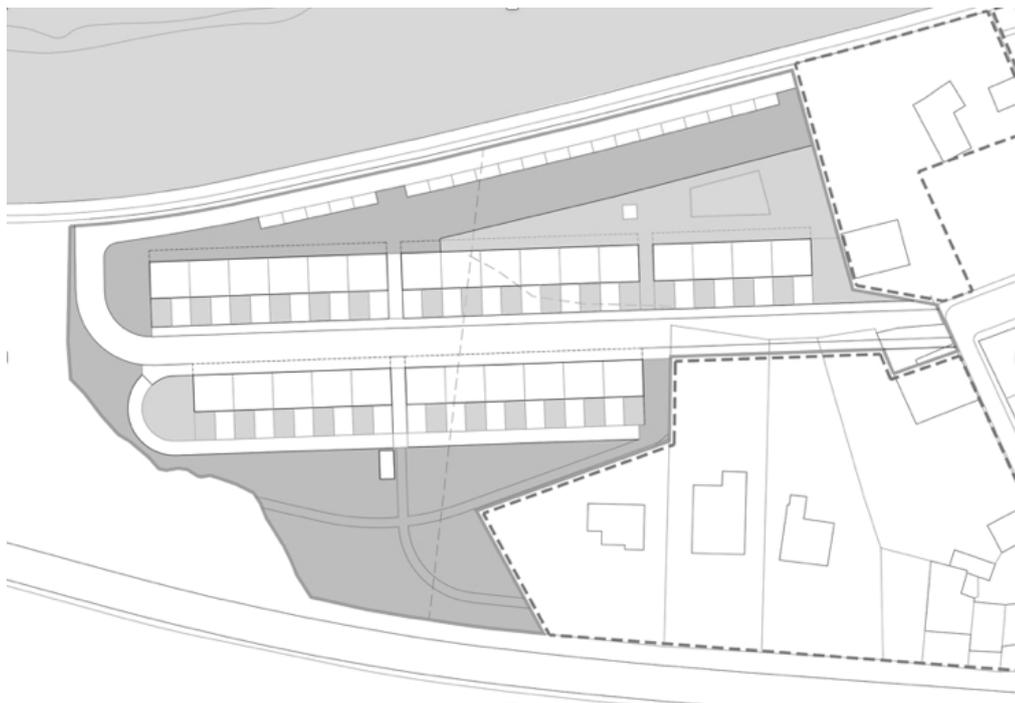


**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO
PARA LA CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN
DE UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-12 Y LA
AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE
ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE PE-2
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**



**AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO
ÁLVARO GÓMEZ CLAVERO, ARQUITECTO**

MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Castro del Río para la **clasificación y ordenación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial (PP-12), y la ampliación del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2.**

Su contenido sustantivo es el siguiente:

- a) **Clasificar un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado de uso global residencial (PP-12)**, que ocupa el vacío urbano comprendido entre la UE-15a (al Este) y la UE-21 (al Sur), estructurando la ribera del Guadajoz, finalizando el borde urbano e integrándolo en el núcleo.

Una parte del suelo del nuevo sector está incluida actualmente en el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2. La modificación identifica parte de este suelo como sistema general incluido en el sector.

La clasificación del nuevo sector conlleva el **reajuste de los ámbitos de la UE-15a y la UE-21**, evitando la partición de parcelas entre dos ámbitos de gestión. Este reajuste significa la clasificación como suelos urbanos no consolidados del borde oeste de la UE-15a y del borde norte de la UE-21 (actualmente suelos no urbanizables), y como suelo urbanizable el borde oeste de la UE-21 (actualmente suelo urbano no consolidado).

La clasificación del nuevo sector y el reajuste de la delimitación del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable constituyen una **modificación de la ordenación estructural** de las Normas Subsidiarias de Castro del Río, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A.a de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El nuevo sector viene recogido en el documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Castro del Río, cuya tramitación se encuentra actualmente paralizada.

- b) **Ampliar el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2** por el noroeste, para compensar la disminución de la superficie del sistema general provocada por la clasificación del nuevo sector.

El suelo de la ampliación está clasificado actualmente como no urbanizable (huertos y riberas del Guadajoz).

La ampliación del sistema general constituye una **modificación de la ordenación estructural** de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A.c de la LOUA.

- c) **Establecer de la ordenación detallada** precisa para la ejecución integrada del nuevo sector PP-12, conforme a lo dispuesto en el art. 13.1.a de la LOUA.

El documento se formula por el Ayuntamiento de Castro del Río y se redacta por el arquitecto Álvaro Gómez Clavero.

1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL

1.2.1. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El contenido de la Modificación se ajusta a lo dispuesto en el art. 36 de la LOUA:

a) Documento urbanístico de la modificación de las Normas:

- **Memoria informativa:** objeto y contenido; delimitación y características del ámbito; determinaciones del planeamiento general; afecciones de la legislación general.
- **Memoria justificativa:** procedencia, conveniencia y oportunidad; alternativas de ordenación y solución elegida; determinaciones de la modificación; adecuación al POTA; adecuación al POTSURCO; adecuación a la legislación urbanística; memoria de viabilidad económica.
- **Fichas urbanísticas:** sector PP-12; unidades de ejecución UE-15A y UE-21; sistema general P.E.2.
- **Planos de información:** régimen urbanístico vigente (sobre la planimetría actualizada de la Adaptación Parcial de las N.N.S.S.):
 - Plano 2b: clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
 - Plano 3b: usos globales y dotaciones generales.
 - Plano 4b: zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable.
- **Planos de ordenación estructural:** régimen urbanístico modificado (sobre la planimetría actualizada de la Adaptación Parcial de las N.N.S.S.)
 - Plano 2b: clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
 - Plano 3b: usos globales y dotaciones generales.
 - Plano 4b: zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable.
- **Resumen ejecutivo.**

b) Documento ambiental:

- Estudio ambiental estratégico, con el contenido del anexo IIb de la GICA.

1.2.2. ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL NUEVO SECTOR

El contenido se ajusta a lo dispuesto en el art. 19 de la LOUA, aplicándose con carácter supletorio, de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria novena, el RD 2.159/1978 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art. 57 a 64).

En caso de discordancia entre estas normativas, se ha dado prevalencia a la LOUA: la memoria justificativa incluye la evaluación económica de las actuaciones (estudio económico-financiero) y las Normas Urbanísticas recogen disposiciones sobre programación y gestión.

En estas condiciones, el contenido documental es el siguiente:

- **Memoria justificativa:** procedencia; delimitación del ámbito de actuación; descripción de la ordenación adoptada; justificación de la solución adoptada; justificación de la adecuación a la legislación aplicable y al planeamiento de rango superior; determinaciones de programación y gestión; memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.

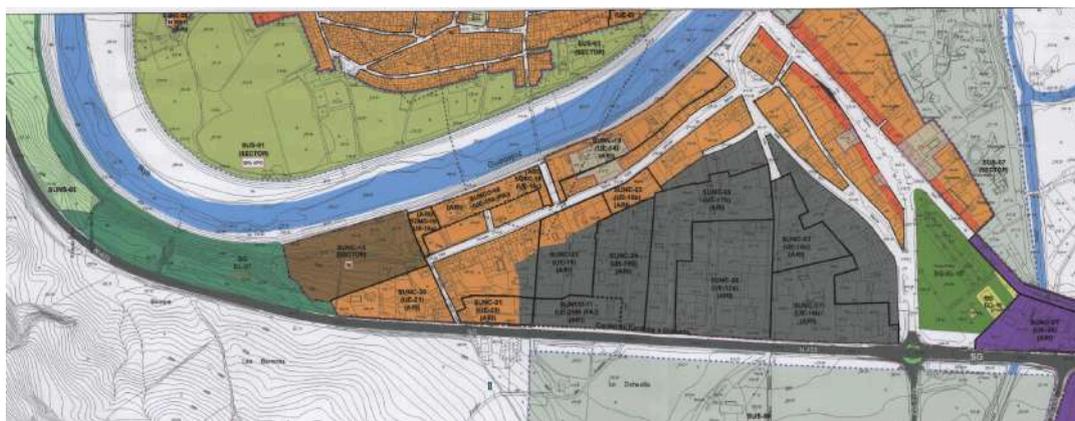
- **Anexos:** plan de etapas; relación de propietarios y compromisos de urbanización; accesibilidad.
- **Planos de información:**
 - i1: situación.
 - i2: topografía, edificaciones y usos actuales.
 - i3: régimen de propiedad.
- **Planos de ordenación detallada:**
 - o1: calificación y sistemas.
 - o2: red viaria: alineaciones y rasantes.
 - o3: red viaria: perfiles.
 - o4: esquema de las redes de infraestructuras.
- **Normas urbanísticas**

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN: DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

2.1. ENCUADRE URBANO

La propuesta afecta a la zona sur del núcleo urbano de Castro del Río, entre la orilla izquierda del Guadajoz y la carretera N-432 (Badajoz-Granada), al oeste del barrio de Tejares. Este barrio es una extensión de la población del siglo XX, ocupada por edificaciones residenciales y terciarias.

El vacío urbano situado al oeste del barrio es una estrecha franja comprendida entre la carretera y el río, que ha quedado históricamente sin ocupar.



Plano O2 del documento para aprobación inicial del PGOU
El ámbito del PP-12 se aproxima al del SUNC-15 del PGOU (en marrón)
Al oeste (en verde), el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2

2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

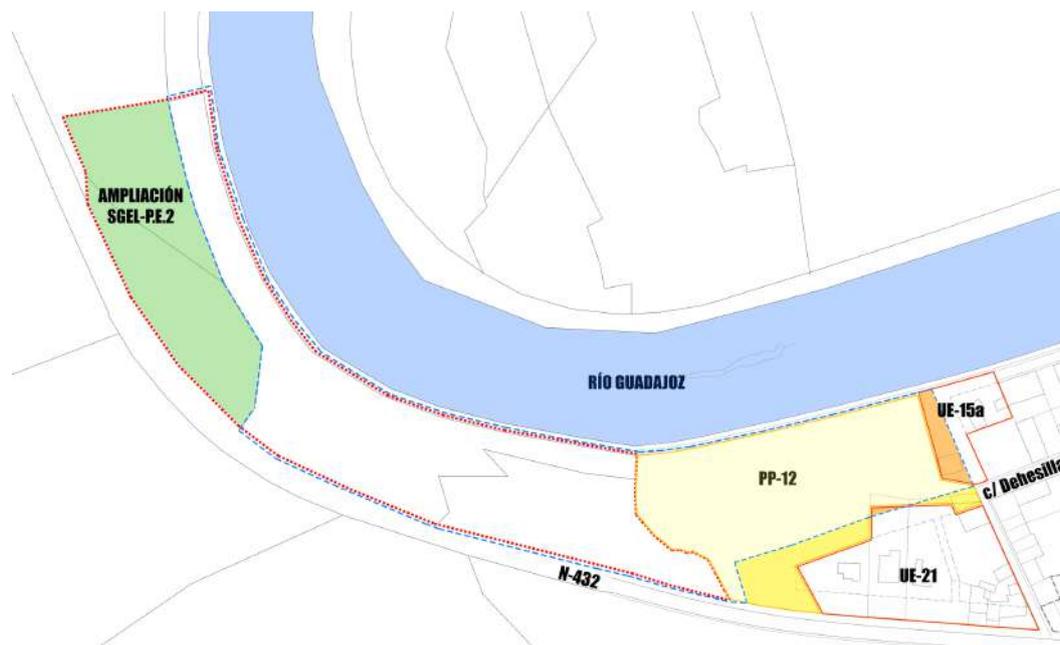
El ámbito de la Modificación afecta a los siguientes suelos:

a) Nuevo sector PP-12:

Incluye la totalidad de las parcelas catastrales 44 del polígono 22, 95225/13 y 93204/01, y las traseras de las parcelas 93204/03, 19254/20 y 91181/01. Su delimitación es la siguiente:

- Norte: borde del paseo peatonal y carril bici de la ribera del Guadajoz.
- Sur: límite del nuevo vial de prolongación de la calle Dehesilla, lindero entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 92205/01, y pié del talud de la carretera N-432.
- Este: linderos entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 y 95225/12, y entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 y 92205/01.
- Oeste: lindero entre las parcelas catastrales 43 y 44 del polígono 22.

La superficie total del sector PP-12 es de 11.290 m².



Ámbito de la Modificación: en línea continua naranja, el nuevo sector PP-12
 En línea discontinua azul, anterior delimitación del sistema general de espacios libres P.E.2
 En línea discontinua roja, nueva delimitación del sistema general P.E.2
 En verde, suelos que la Modificación incorpora al sistema general P.E.2
 En línea continua roja, nueva delimitación de las unidades de ejecución UE-15A y UE-21
 En amarillo, suelos anteriormente incluidos en las UE que se incluyen en el nuevo sector
 En naranja, suelos que la Modificación incorpora a las unidades de ejecución.

b) Ampliación del sistema general de espacios libres P.E.2:

Las Normas Subsidiarias de Castro del Río incluyen actualmente en el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2 los siguientes suelos:

- La totalidad de la parcela catastral 44 del polígono 22, y las traseras de las parcelas 93204/01, 93204/03, 19254/20 y 91181/01, que la Modificación incorpora al nuevo sector PP-12.
- La parcela catastral 43 del polígono 22 (14019A.022.00043.0000HD).
- Los suelos de dominio público correspondientes a la ribera del encauzamiento del Guadajoz y a la antigua parcela catastral 42 del polígono 22.

La Modificación amplía el sistema general por el noroeste, incorporando dos nuevas parcelas, con una superficie de 9.784 m²:

- La parcela catastral 41 del polígono 22 (14019A.022.00041.0000HK).
- La parcela catastral 40 del polígono 22 (14019A.022.00040.0000HO).

c) Reajuste de los ámbitos de la UE-15a y la UE-21:

La delimitación del nuevo sector amplía hacia el oeste la UE-15A, para incluir los suelos situados al oeste de la calle de nueva apertura, evitando la partición actual de la parcela 95225/12.

De igual manera, se amplía hacia el norte el ámbito de la UE-21, ajustándolo al nuevo trazado de la prolongación de la calle Dehesilla, disminuyendo la superficie de las parcelas 93204/03, 19254/20 y 91181/01 clasificada como suelo no urbanizable.

2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS TERRENOS

La topografía de los terrenos del nuevo sector PP-12, y de los de ampliación del sistema general de espacios libres P.E.2 es descendiente desde el Sur hacia el Norte, con sus cotas más elevadas a lo largo de la carretera N-432, y las más bajas en el paseo de ribera del Guadajoz. La pendiente es más acusada en la ampliación del sistema general, debido a la mayor proximidad de la carretera al río.



Ámbito del PP-12 visto desde el sur hacia el norte.
Al fondo, el Guadajoz y el núcleo urbano.



Ámbito del PP-12 visto desde el oeste hacia el este.
Al fondo, a la derecha, las edificaciones de la UE-21.



Ámbito del PP-12 visto desde el este hacia el oeste.
A la derecha, el paseo de la ribera. Al fondo la carretera N-432.



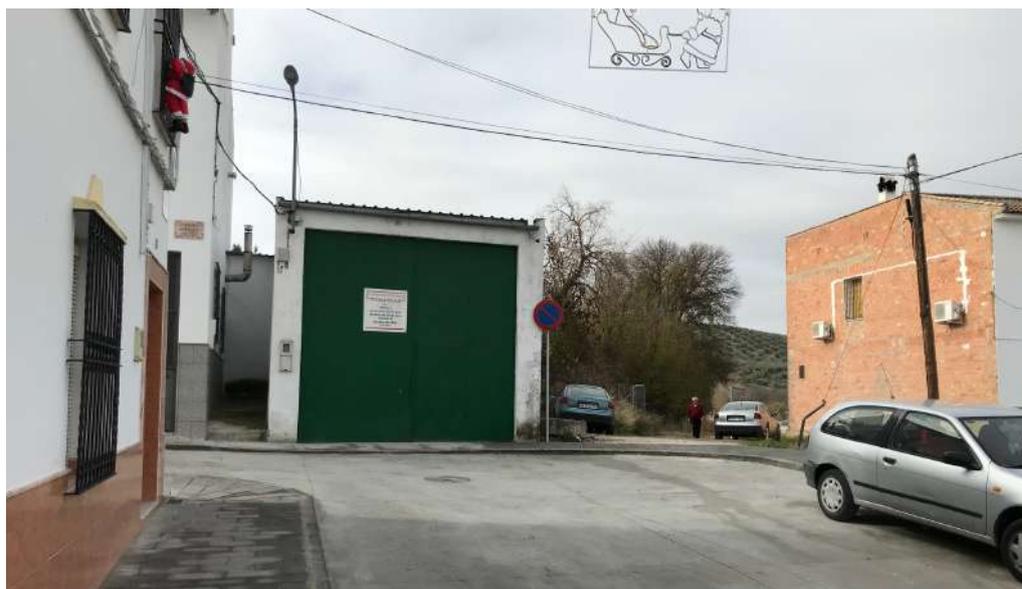
Ampliación del sistema general de espacios libres P.E.2,
visto desde el paseo de la ribera, hacia el oeste

2.4. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

a) Nuevo sector PP-12:

Los terrenos del sector PP-12 no tienen actualmente uso, habiéndose dedicado anteriormente a cultivos agrícolas.

Existen en ellos dos construcciones: una nave de una planta de altura de 96 m², con uso de almacén/ cochera, en la parcela 93204/01, y los cerramientos traseros de las parcelas 93204/03, 19254/20 y 91181/01.



Edificación de la parcela 93204/01 vista desde la calle Dehesilla.

b) Ampliación del sistema general de espacios libres P.E.2:

No existe ninguna edificación en los terrenos de ampliación del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2, cuyas dos parcelas se dedican actualmente a cultivo agrícola (olivar).

c) Ampliación de la UE-15a y la UE-21:

En el suelo de ampliación de la UE-15A existe una edificación de dos plantas de altura, con fachada a la futura calle de nueva apertura de esta unidad, destinada a uso residencial unifamiliar, en buen estado de conservación.

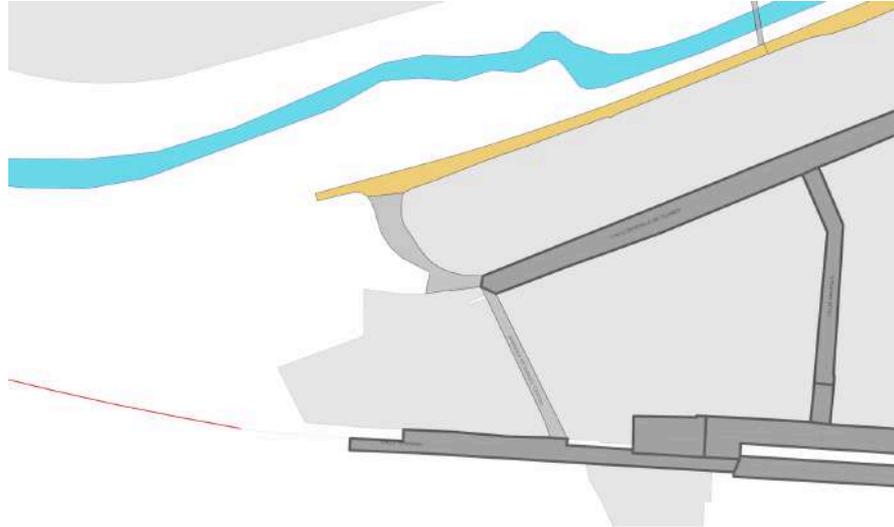
No existe ninguna edificación en los terrenos de ampliación de la UE-21, que constituyen las traseras no ocupadas de las parcelas recayentes a la carretera N-432.

2.5. DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

El nuevo sector PP-12 carece actualmente de servicios urbanísticos, pudiendo conectarse a los existentes en el entorno, como se recoge en la planimetría que se adjunta (fuente: geoportal de la Diputación Provincial de Córdoba):

Acceso rodado:

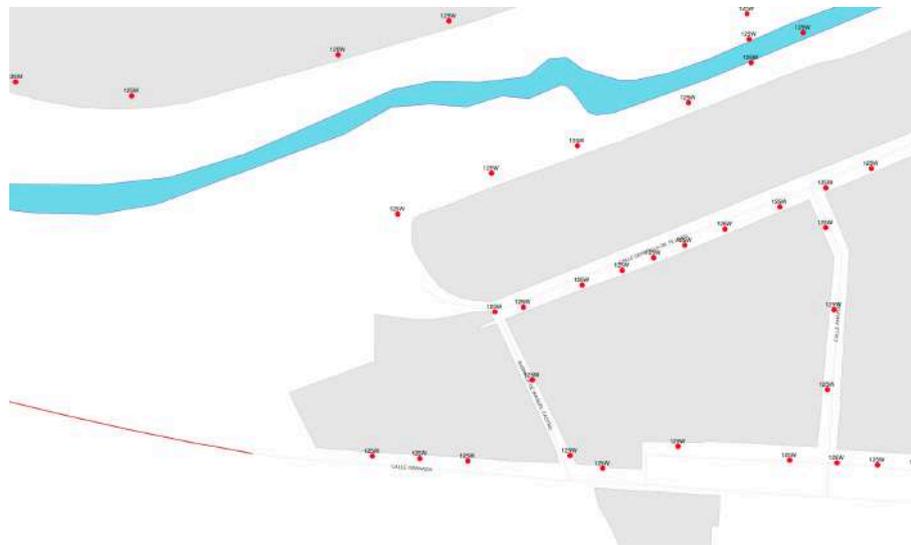
El ámbito da frente al norte al camino de ribera del Guadajoz, y puede accederse a él desde la calle Dehesilla.



Pavimentación en el entorno del PP-12:
(Gris oscuro: asfalto; amarillo: paseo de la ribera).

Suministro de energía eléctrica:

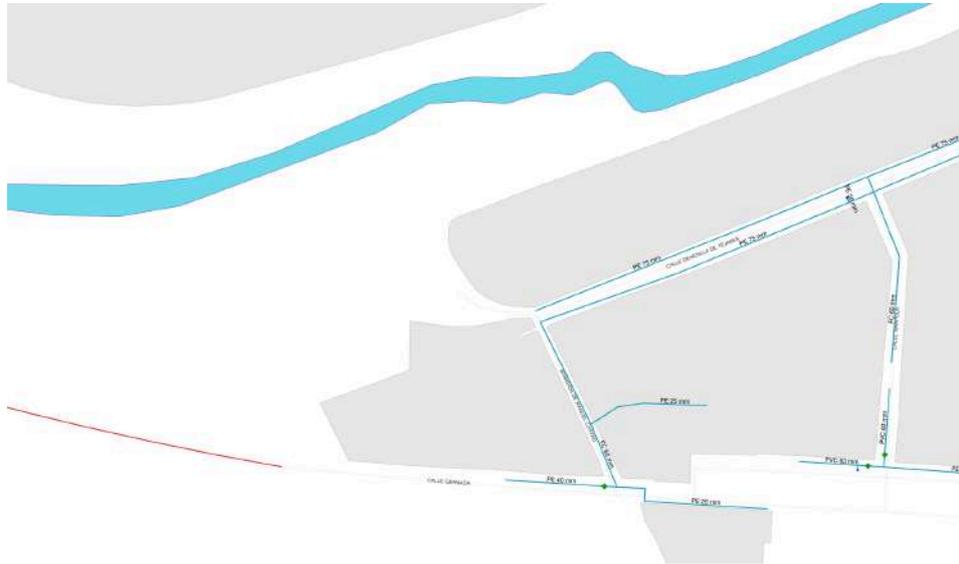
El sector puede suministrarse desde las líneas de media tensión que discurren por la calle Dehesilla y por la ribera del Guadajoz. Estos dos viales están dotados de alumbrado público.



Alumbrado en el entorno del PP-12.

Abastecimiento de agua:

El sector puede abastecerse desde la doble conducción existente en la calle Dehesilla (Ø75).



Abastecimiento de agua en el entorno del PP-12.

Saneamiento:

El ámbito puede verter hacia los colectores existentes en la calle Dehesilla (Ø300) y en la ribera del Guadajoz (Ø300).



Saneamiento en el entorno del PP-12:
(En verde: conducción; en azul: pozos de registro).

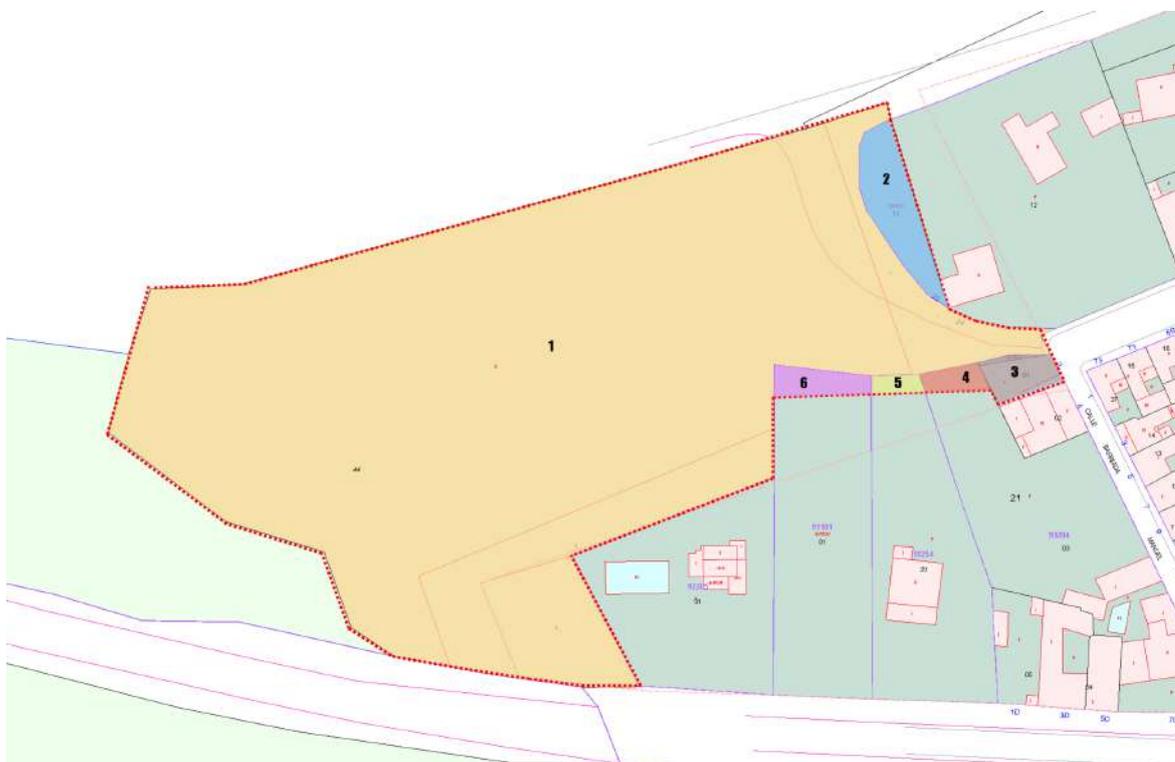
No existe ninguna infraestructura en los terrenos de ampliación del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2.

2.6. REGIMEN DE PROPIEDAD

a) Nuevo sector PP-12:

Incluye 6 propiedades, definidas gráficamente en el plano:

- **1.** Parcela catastral 44 del Polígono 22 (Referencia: 14019A022000440000HX).
Propiedad de Azonaica S.L.; Delgado y Elías S.L.; Andrés Ruz Moreno (Brillante, 43. 14012 Córdoba).
Superficie: 10.723 m².
- **2.** Parcela catastral 9522513.UG.6792S.0001GD.
Propiedad de Azonaica S.L.; Delgado y Elías S.L.; Andrés Ruz Moreno (Brillante, 43. 14012 Córdoba).
Superficie: 286 m².
- **3.** Parcela catastral 9320401.UG.6792S.0001TD.
Propiedad: Construcciones Pomarcas S.L. (Ctra. Baena, 32. 14840 Castro del Río).
Superficie: 108 m².
- **4.** Parte de la parcela catastral 9320403.UG.6792S.0001MD.
Propiedad de Epifanio Navas Moral (Dehesilla, 6. 14840 Castro del Río).
Superficie: 46 m².
- **5.** Parte de la parcela catastral 1925420.UG.7712N.0001KI.
Propiedad de Javier Tienda López y Encarnación M^a González Ramírez (Antonio Machado, 21. 14840 Castro del Río).
Superficie: 30 m².
- **6.** Parte de la parcela catastral 9118101.UG.7712N.0001KI.
Propiedad de Manuel Medina Bracero y Josefa García Doncel (Los Molinos, 2. 14840 Castro del Río).
Superficie: 97 m².



Régimen de propiedad en el sector PP-12

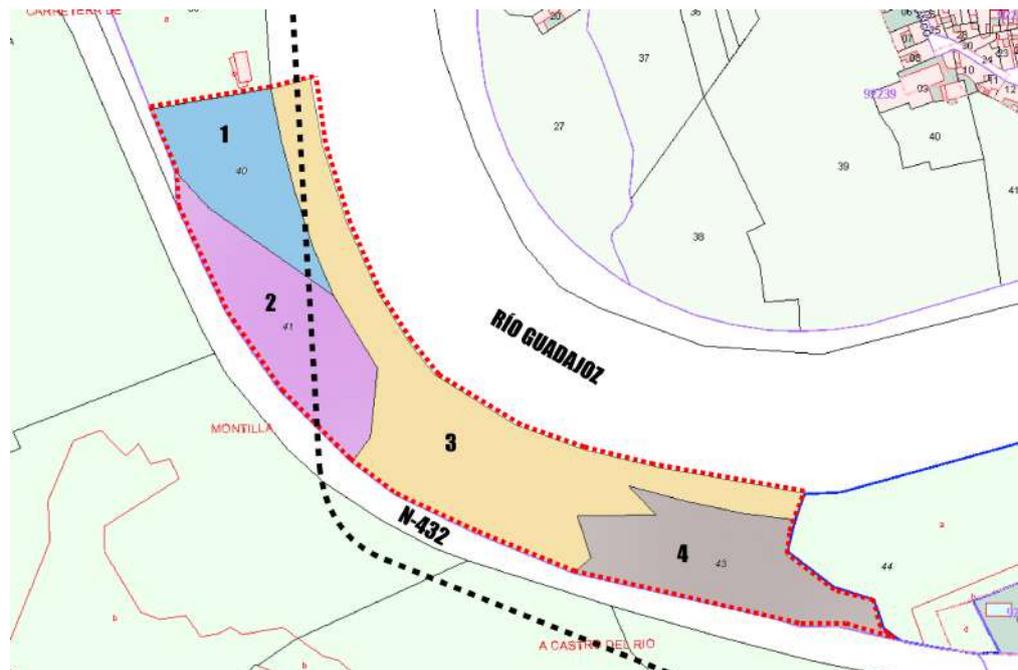
b) Ampliación del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2:

La ampliación Incluye dos propiedades, definidas gráficamente en el plano, y atravesadas por el Cordel de Córdoba a Granada, cuyo trazado se recoge en el apartado 4.3 de esta memoria:

- **1.** Parcela catastral 40 del polígono 22 (14019A02200040000HO).
Propiedad de Dolores Dios Ruiz (Manuel Castro, 3. 14840 Castro del Río).
Superficie: 4.206 m² (incluyendo el Cordel).
- **2.** Parcela catastral 41 del polígono 22 (14019A022000410000HK).
Propiedad de Juan Dios Gutierrez (Dehesilla de Tejares, 2. 14840 Castro del Río).
Superficie: 5.578 m² (incluyendo el Cordel).

El sistema general incluye otros dos suelos tras la clasificación del nuevo sector:

- **3.** Suelo de dominio público (ribera del Guadajoz y a parcela 9.009 del polígono 229).
Propiedad de la Confederación Hidrográfica el Guadalquivir (Plaza de España, sector II. 41013 Sevilla).
Superficie: 17.040 m²
- **4.** Parcela catastral 43 del polígono 22 (referencia 14019A022000430000HD).
Propiedad de Pedro Rojano Rojano (Dehesilla, 6. 14840 Castro del Río).
Superficie: 5.886 m².



Régimen de propiedad en el P.E.2
(en línea discontinua negra, trazado no deslindado del Cordel de Córdoba a Granada)

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

3.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El planeamiento actualmente vigente son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Castro del Río**, que fueron aprobadas definitivamente con suspensiones el 14.06.91, aprobándose definitivamente la subsanación de deficiencias el 18.11.94 y el 25.07.00. Las Normas han recuperado su vigencia con fecha 19.03.01, en cumplimiento de la sentencia de 10.10.95 del T.S.J.A.

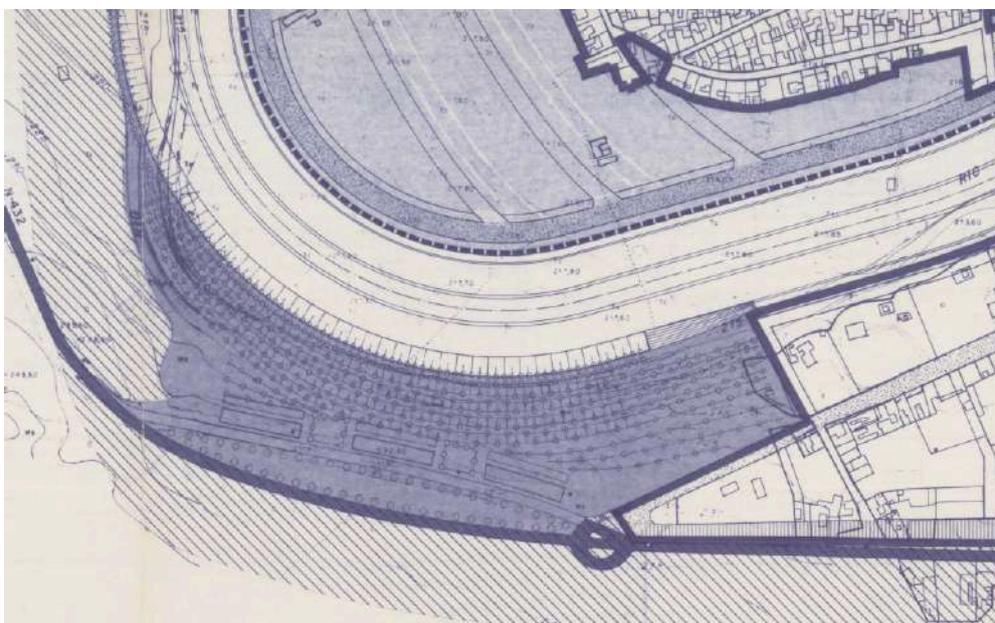
Las Normas han sido objeto de una **Adaptación Parcial** aprobada por el Ayuntamiento el 29.09.11.

En la actualidad se encuentra en elaboración el **Plan General de Ordenación Urbanística de Castro del Río**, cuyos trabajos han quedado paralizados tras la entrega del documento para aprobación inicial.

3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

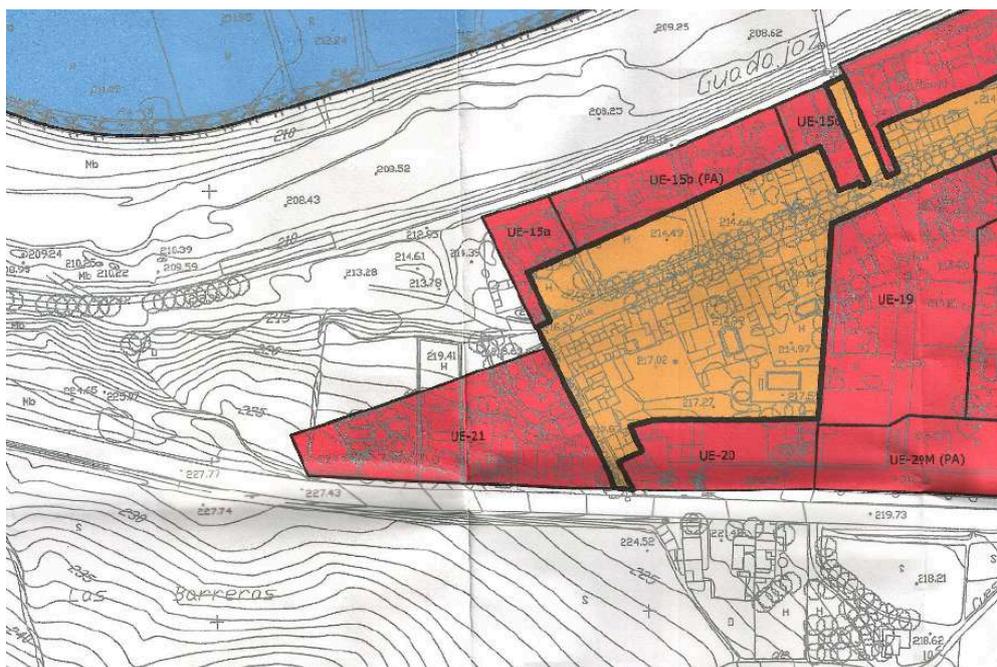
Clasificación del suelo:

Las Normas Subsidiarias clasifican los suelos del nuevo sector PP-12 y de la ampliación del sistema general de espacios libres como no urbanizable, salvo la parte más meridional del sector, que está incluida en suelo urbano no consolidado, como se recoge en el plano de ordenación 2a.



Plano 2a de las Normas Subsidiarias: clasificación del suelo. Núcleo de Castro del Río.
(La línea negra es la delimitación del suelo urbano)

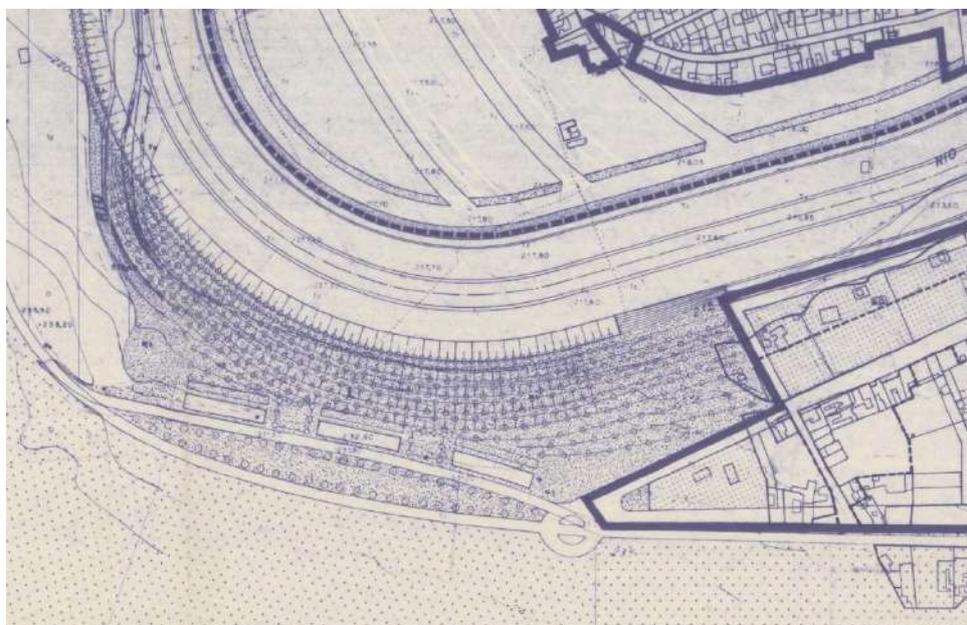
La Adaptación Parcial recoge esta misma clasificación en su plano 2b (clasificación y categorías de suelo urbano y suelo urbanizable), aunque con una variación: la prolongación de la calle Dehesilla queda excluida del suelo urbano y pasa a clasificarse como suelo no urbanizable.



Plano 2b de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias: clasificación y categorías del suelo urbano y suelo urbanizable
(En naranja, suelo urbano consolidado; en rojo, suelo urbano no consolidado)

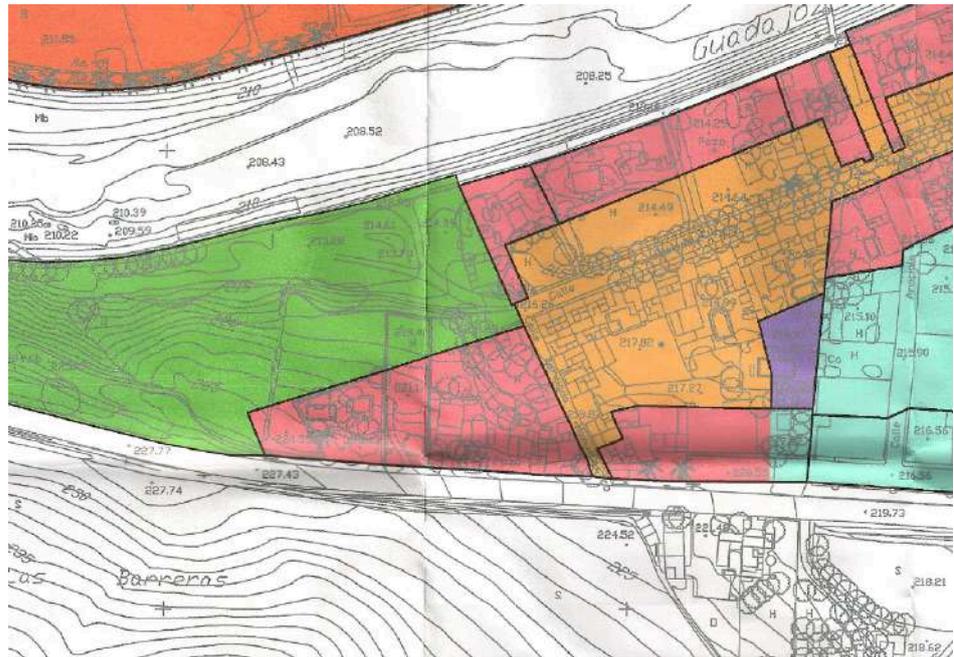
Calificación del suelo:

Las Normas incluyen el ámbito del PP-12 dentro del sistema general de áreas libres, a ordenar mediante el Plan Especial 2, salvo en la parte del ámbito que recae a la carretera N-432, incluida en suelo urbano no consolidado.



Plano 3a de las Normas Subsidiarias: calificación del suelo. Núcleo de Castro del Río.
(El sombreado recoge el sistema general de áreas libres)

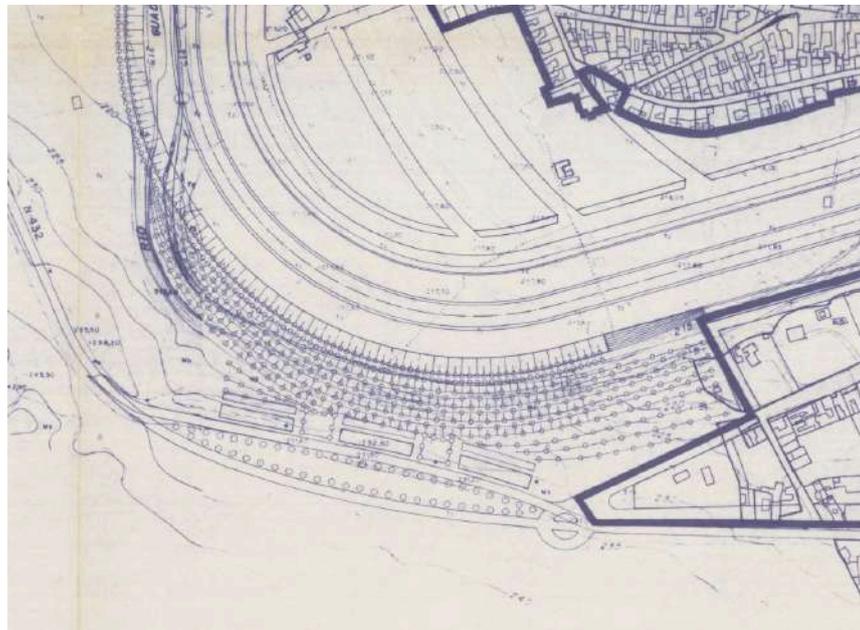
La ampliación oeste del sistema general está incluida en las Huertas y Riberas del Guadajoz.



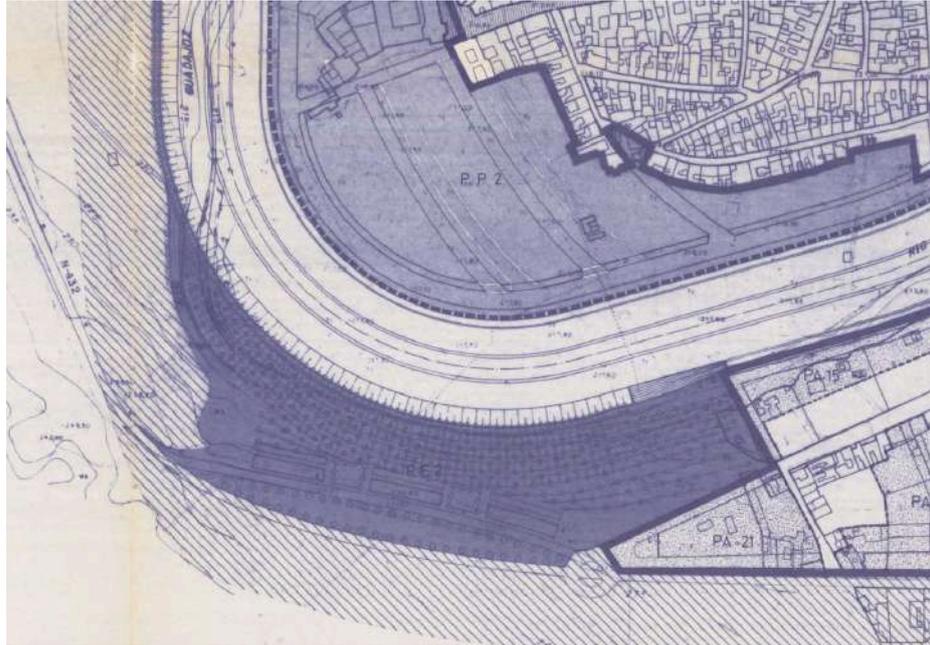
Plano 3b de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias: usos globales y dotaciones generales (En verde, el sistema general de áreas libres, cuyo límite occidental no recoge la Adaptación)

Ordenación y gestión del suelo:

Las Normas Subsidiarias dibujan una posible ordenación del sistema general de áreas libres y prolongan la calle Dehesilla hasta la carretera N-432, generando una glorieta en el encuentro (plano 4a).

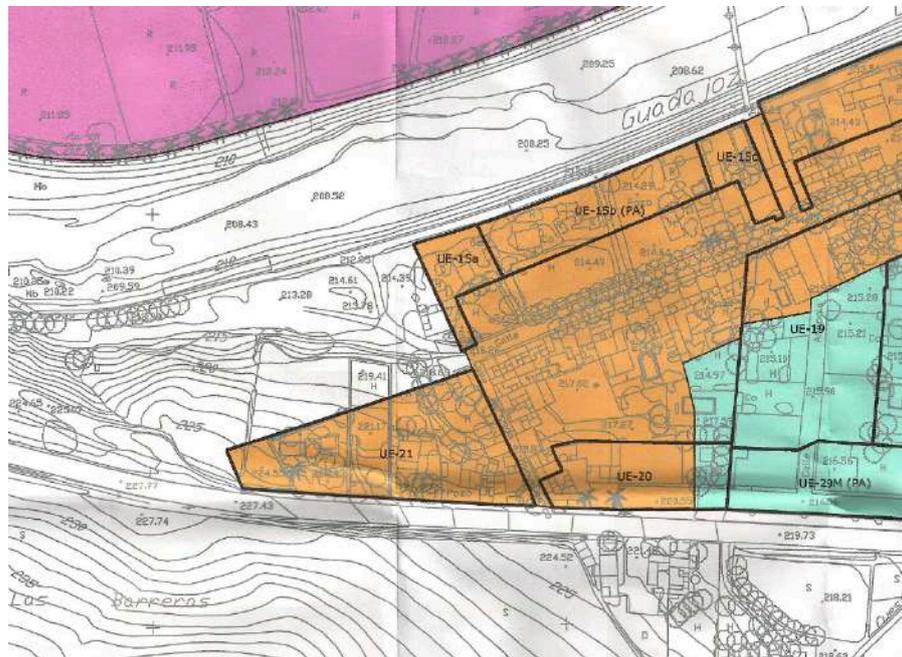


Plano 4a de las Normas Subsidiarias: ordenación, protección y alineaciones. Núcleo de Castro del Río. (Se recoge la prolongación de la calle Dehesilla y su conexión con la N-432)



Plano 5a de las Normas Subsidiarias: ordenación. Gestión de suelo. Núcleo de Castro del Río.
(Se recogen las unidades de ejecución PA-15a, al este; y PA-21, al sur)

La Adaptación Parcial no recoge la prolongación de la calle Dehesilla ni la glorieta de encuentro con la carretera N-432. Delimita los ámbitos de las unidades de ejecución 15a y 21, esta última con su delimitación norte en continuidad con la alineación sur de la calle Dehesilla.



Plano 4b de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias: zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable.
(En naranja, las unidades de ejecución de uso global residencial)

Determinaciones de las normas urbanísticas

Las normas urbanísticas recogen en sus artículos 126 a 128 la regulación de las zonas de sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable.

- Condiciones de uso: se autorizan actividades recreativas y de esparcimiento, incluso bares, y otros usos complementarios.
- Condiciones de desarrollo: el desarrollo y adecuación de los sistemas de espacios libres se realizará mediante Plan Especial. El Plan Especial PE-2 (paseo del río), corresponde fundamentalmente a terrenos que quedan liberados como consecuencia de la canalización del río Guadajoz, entre éste y la carretera N-432 (superficie aproximada de 50.000 m²).

Los terrenos liberados se ordenan de forma que se establece una conexión peatonal a modo de paseo arbolado de ribera entre la plaza del Puente Nuevo y el Puente Viejo. De igual forma se ordena la zona más elevada, limítrofe con la carretera nacional N-432, dotándola de un área de servicio, tanto para la carretera como para el paseo.

3.3. ESTADO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Hasta la fecha, no se ha redactado el Plan Especial, ni se ha gestionado el paso a propiedad pública de las parcelas incluidas en el ámbito (solo es de titularidad pública la parcela 42 del polígono 22).

Solo se ha ejecutado una obra de acondicionamiento, la del paseo de ribera, en todo su trazado desde el Puente Nuevo hasta el Puente Viejo. El paseo incluye, junto al recorrido peatonal, un carril bici desde el Puente Viejo hasta el “descansadero” situado en el lindero entre las parcelas 43 y 44 del polígono 22.

4. AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

4.1 AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

4.1.1 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/ 2006, establece en su Norma 45:

- Que el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo (apartado 2).
- Que, con carácter general, no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en 8 años (apartado 4.a).

La memoria justificativa de la Modificación justifica el cumplimiento de estas determinaciones.

4.1.2 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL SUR DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba, aprobado por Decreto 3/2012, establece distintas normas, directrices y recomendaciones para la elaboración del planeamiento general de los municipios de su ámbito, entre los que se encuentra Castro del Río:

- Determinaciones en relación con la articulación territorial: se fijan directrices para la ampliación del sistema de asentamientos y para el sistema supramunicipal de espacios libres (entre los que se incluye la vía verde del Guadajoz y el itinerario fluvial del Guadajoz).
- Determinaciones para la ordenación y compatibilización de usos: se regulan las condiciones de integración territorial y paisajística de las nuevas extensiones urbanas.

La memoria justificativa de la Modificación justifica el cumplimiento de estas determinaciones.

4.2 AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

4.2.1 LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

La carretera N-432 (Badajoz – Granada), de titularidad estatal, delimita el ámbito de la Modificación por el sur (PP-12) y el sureste (ampliación del sistema general de espacios libres).

La aplicación de la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y de su Reglamento (aprobado por R.D. 1812/1994) determina:

- Que la actuación no afecta a la zona de dominio público de la carretera (art. 29 de la Ley).
- Que el borde sur del ámbito del nuevo sector PP-12 y de la ampliación del sistema general están afectados por la zona de servidumbre (art.31) y por la zona de limitación a la edificabilidad (art. 33) de la carretera, en las que no pueden realizarse obras o instalaciones; también están afectados por la zona de afección (art. 32), en la que las obras o instalaciones fijas deben ser autorizadas por el Ministerio de Fomento.

4.2.2 LEGISLACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El ámbito de la Modificación se sitúa en la margen izquierda del río Guadajoz, que discurre al norte del nuevo sector y al noreste de la ampliación del sistema general de espacios libres. El río se encuentra encauzado en este tramo desde los años ochenta.

La aplicación del R.D.L. 1/2001 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, del R.D. 849/1986 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía determina:

- Que la actuación no afecta a la zona de servidumbre (art. 6 del Texto Refundido, art. 6 del Reglamento y art. 40 de la Ley).
- Que el ámbito ocupa la zona de policía (art. 9 del Texto Refundido, art. 9 del Reglamento y art. 41 de la Ley), en la que las alteraciones sustanciales de la topografía y las construcciones de cualquier tipo deben ser autorizadas por el Organismo de Cuenca.
- Que el encauzamiento del río en este tramo determina que las avenidas no desborden las defensas, por lo que no existe zona de flujo preferente ni riesgo de inundación en el ámbito.

El R.D. 189/2002 por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en los Cauces Urbanos Andaluces define tres zonas de riesgo en el término municipal de Castro del Río: Guadajoz (nivel de riesgo D), arroyo Cantarranas (nivel A) y cuneta de la C.P. 160 Castro del Río-Montilla (nivel C).

El ámbito de la actuación no está afectado por ninguna de estas zonas, debido al encauzamiento del Guadajoz. En cualquier caso, el R.D. exige al planeamiento urbanístico que oriente los nuevos crecimientos hacia las zonas de menor riesgo (art. 18.1).

4.2.3. LEGISLACIÓN DE VIAS PECUARIAS

Hasta la fecha se han delimitado tres vías pecuarias en el término municipal de Castro del Río (BOJA 25.10.07): la Vereda de Monturque, la Vereda de Espejo a Montilla, y la Vereda de Castro a Carteya, las tres con un tramo común deslindado, en la proximidad de la carretera A-3130. Ninguna de estas vías afecta al ámbito de la Modificación.

Sí incide en el ámbito una vía no deslindada, el Cordel de Córdoba a Granada, de 37,5 m. de anchura máxima, que discurre por la margen izquierda del río en el entorno del Puente Nuevo, se aleja de la ribera ganando altura a través de las parcelas 40 y 41 del polígono 22, cruza la carretera N-432 y continúa al sur de ésta con un trazado sensiblemente paralelo.



Trazado del Cordel de Córdoba a Granada (fuente: mapa de vías pecuarias en Andalucía. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio)

La aplicación de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía determina:

- Que el recorrido del Cordel por las parcelas 40 y 41 del polígono 22 (ampliación del P.E.2) tiene carácter de paseo peatonal, constituyendo un uso compatible (art. 17 de la Ley y 58 del Decreto).
- Que no es necesaria la modificación de trazado (art. 11 de la Ley y 32 del Decreto).

4.4 LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO:

No existe ningún bien de interés cultural o catalogado en el ámbito de la Modificación, ni ningún yacimiento arqueológico investigado. En consecuencia, no hay afecciones de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía ni del Decreto 19/1995 del Reglamento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Córdoba, enero de 2021

Álvaro Gómez Clavero
Arquitecto

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA, CARACTERIZACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Procedencia:

La clasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable (PP-12), la ampliación del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2, y el reajuste de los ámbitos de la UE-15a y UE-21, constituyen una **modificación del planeamiento general** de este municipio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36.1 y 38.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), al alterarse la ordenación estructural establecida sin que esta alteración tenga carácter integral o sustancial.

En este mismo sentido, el artículo 4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias establece que procede la Modificación, entre otros supuestos, en el caso de “rectificación aislada y puntual en los límites del suelo urbano y urbanizable”.

Caracterización:

La Modificación afecta a la **ordenación estructural** del planeamiento vigente, al alterar la clasificación del suelo con un nuevo sector de suelo urbanizable (art. 10.1.A.a de la LOUA), ampliar la delimitación de un suelo destinado a sistema general de espacios libres (art. 10.1.A.c.1 de la LOUA), y ajustar el suelo urbano no consolidado (art. 10.1.A.a de la LOUA).

La Modificación incluye la **ordenación detallada** precisa para la ejecución del nuevo sector (art. 13.1 de la LOUA).

Conveniencia y oportunidad:

La conveniencia de la Modificación viene motivada por la falta de suelo adecuado para albergar el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a corto y medio plazo, especialmente para uso residencial y particularmente para vivienda protegida.

El artículo 38.3. de la LOUA permite formular una Modificación en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Castro del Río contempla en su documento de aprobación inicial la clasificación de un sector de suelo urbano no consolidado en el mismo ámbito que el del PP-12. La paralización de los trabajos de elaboración del Plan hace oportuna la formulación de la Modificación en estos momentos, con el objeto de que puedan desarrollarse individualizadamente aquellos suelos de crecimiento que clasificaba el PGOU, y que tienen garantizada su ejecución.

La inclusión en el documento de la ordenación detallada del sector y los plazos que se establecen para su desarrollo garantizan su ejecución inmediata.

2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y SOLUCIÓN ELEGIDA

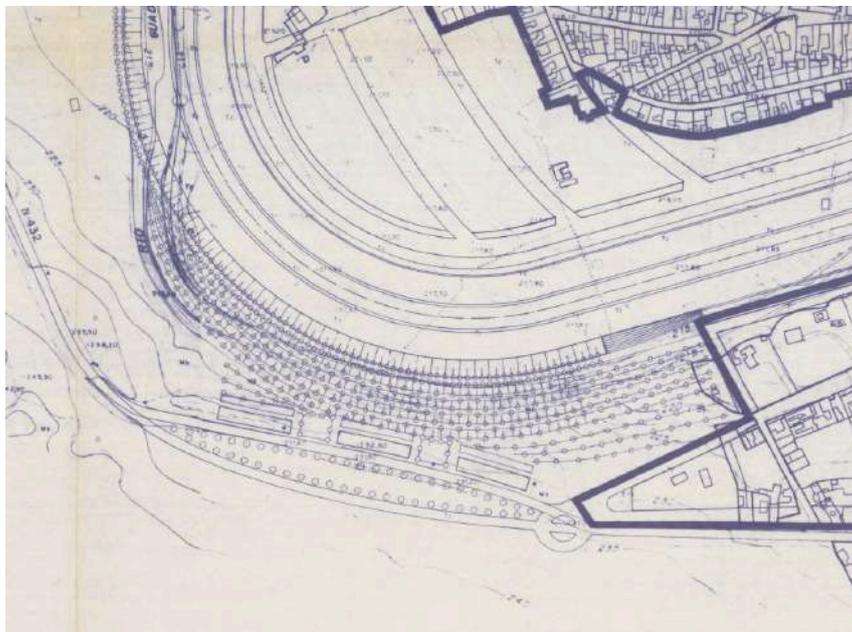
Se plantean tres alternativas de ordenación:

- **Alternativa 1:** Mantenimiento de la ordenación actual de las Normas Subsidiarias: sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable (P.E.2).
- **Alternativa 2:** Ordenación prevista por el documento para aprobación inicial del Plan General: nuevo sector de suelo urbano no consolidado (para vivienda aislada y adosada), con la consiguiente reducción de la superficie del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable.
- **Alternativa 3:** Ajuste de la ordenación prevista por el Plan General: nuevo sector de suelo urbanizable ordenado (para viviendas protegidas adosadas), ampliando hacia el oeste el sistema general para que no vea reducida su superficie.

2.1. ALTERNATIVA 1: MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las características de esta ordenación vienen definidas en el apartado 3.2 de la Memoria Informativa de esta Modificación:

- Se mantiene la clasificación del suelo como no urbanizable, incluido en el sistema general de espacios libres a ordenar mediante el Plan Especial 2.
- Se prolonga la calle Dehesilla hasta la carretera N-432, generando una glorieta en el encuentro.
- Se crea un paseo de ribera arbolado y un área de servicio tanto para la carretera como para el paseo.

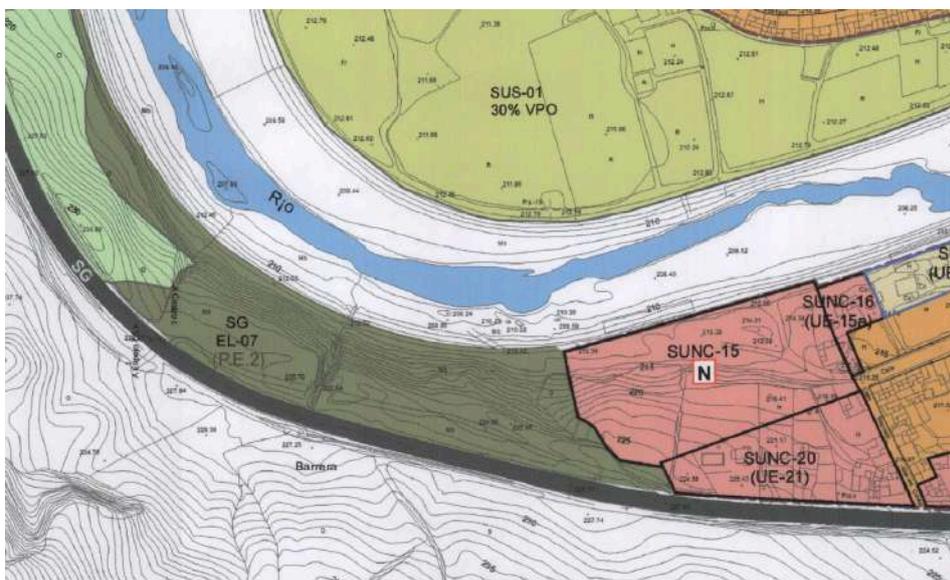


Plano 4a de las NNSS: ordenación, protección y alineaciones. Núcleo de Castro: El sistema general de espacios libres P.E.2 se extiende hasta el vacío urbano entre la UE-15A y la UE-21, se prolonga la calle Dehesilla y se conecta con la carretera N-432 (Badajoz-Granada).

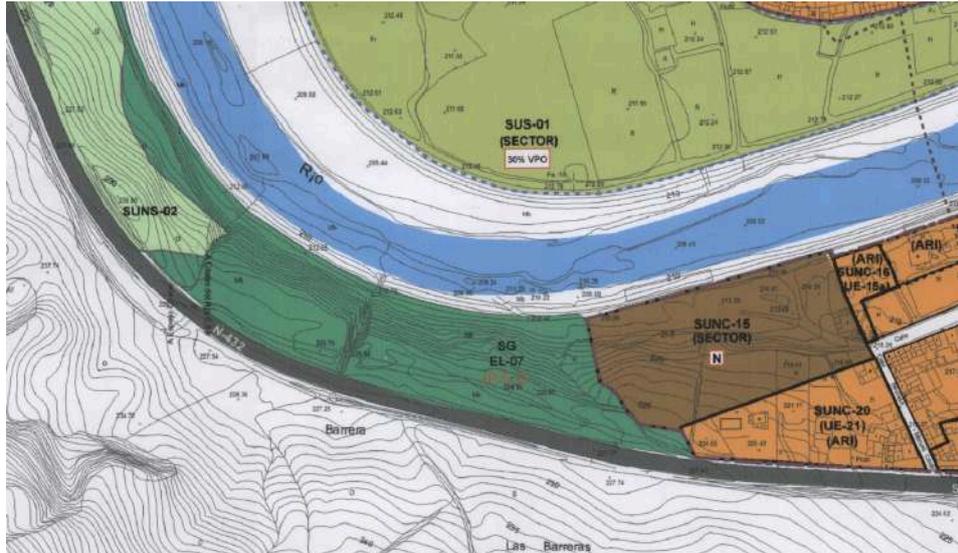
2.2. ALTERNATIVA 2: ORDENACIÓN PREVISTA EN EL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL (NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARA VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS, CON REDUCCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES).

Las características de la ordenación prevista por el documento para aprobación inicial del Plan General son las siguientes:

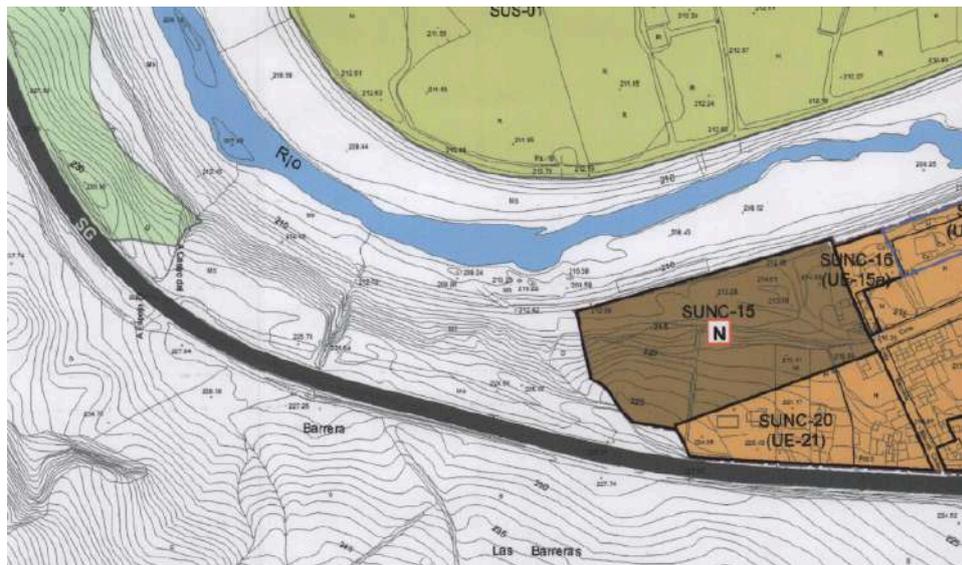
- Se clasifica un nuevo sector de suelo urbano no consolidado (el SUNC-15), de 11.072 m² de superficie, que finaliza el borde urbano y estructura la ribera del Guadajoz.
- Se asigna un uso residencial, destinado a viviendas aisladas (libres) y adosadas (protegidas), con una edificabilidad de 0,33 m²t/ m²s (3.654 m²t.), y un máximo de 30 viviendas.
- Se reserva un 30% del aprovechamiento para vivienda protegida, se cede un 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, y se reserva suelo para espacios libres y equipamientos en la cuantía exigida por la LOUA.
- Se elimina la conexión de la calle Dehesilla con la carretera N-432.
- Se programa la actuación en el primer cuatrienio, bajo iniciativa particular.
- Se mantiene el límite oeste que las Normas Subsidiarias establecen para el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, que ve reducida su superficie.



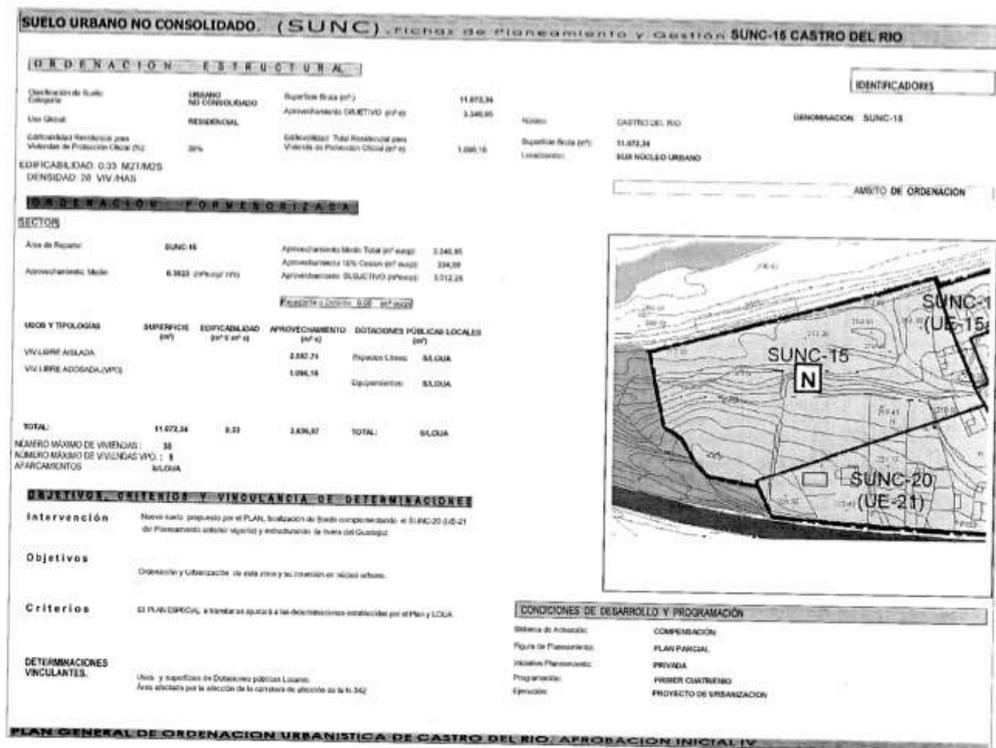
Plano de ordenación estructural 04 del documento de Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística: Clasificación del suelo.



Plano de ordenación completa 02 del documento de Aprobación inicial del PGOU
Calificación del suelo, usos, sistemas, gestión, alineaciones y rasantes.



Plano de ordenación estructural 05 del documento de Aprobación inicial del
Plan General de Ordenación Urbanística:
Usos globales, edificabilidades y densidades.

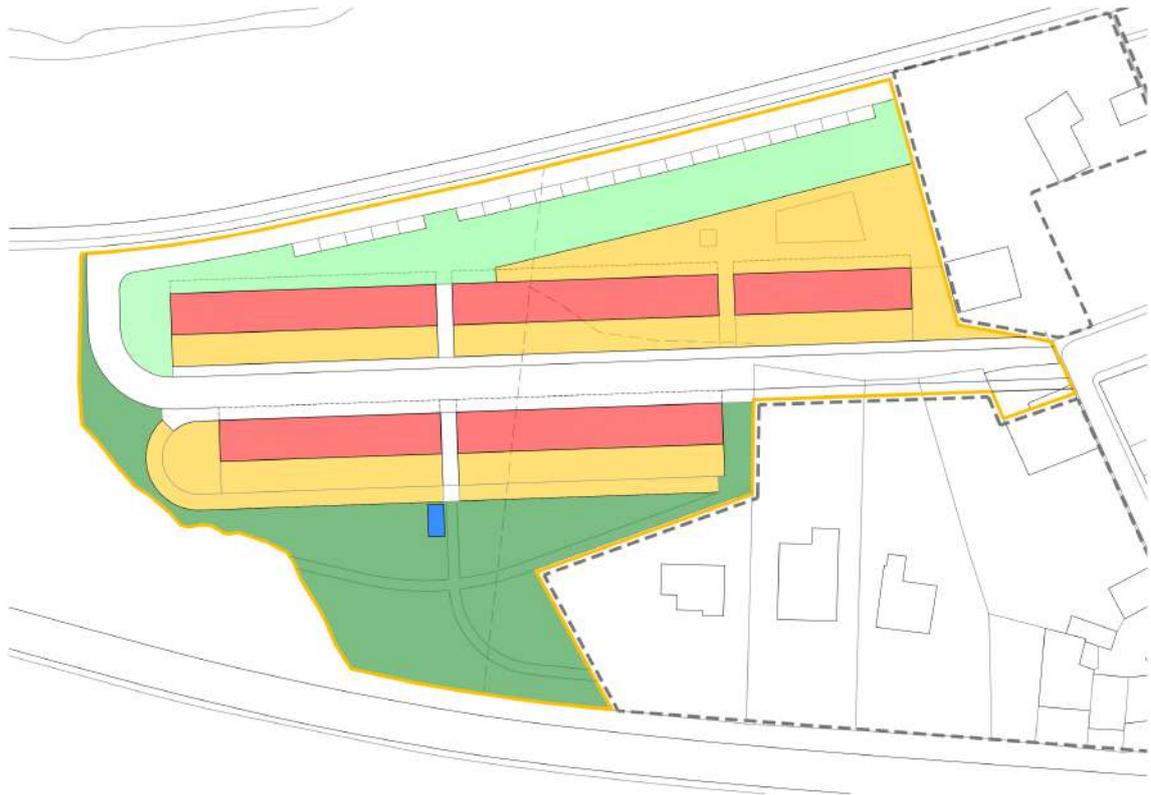


Ficha del Sector de suelo urbano no consolidado SUNC-15 en el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Castro del Río.

2.3. ALTERNATIVA 3: AJUSTE DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN GENERAL (NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO, PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS ADOSADAS, AMPLIANDO HACIA EL OESTE EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PARA QUE NO VEA REDUCIDA SU SUPERFICIE).

Esta alternativa de ordenación ajusta la prevista por el Plan General:

- Se clasifica un nuevo sector de suelo como urbanizable (PP-12) de 11.290 m² de superficie, de uso global residencial, con una edificabilidad de 0,36 m²/m²s (4.064 m²), para 27 viviendas protegidas. El sector finaliza el borde urbano y estructura la ribera del Guadajoz.
- Se incluyen en el nuevo sector 2.303 m² del sistema general de espacios libres P.E.2.
- Se amplía por el noroeste el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, en una superficie de 9.784 m², para compensar la reducción derivada de la clasificación del nuevo sector PP-12.
- Se reajustan los ámbitos de la UE-15a y la UE-21, adaptándolos al parcelario. Este reajuste conlleva el de la delimitación del suelo urbano no consolidado y el del suelo no urbanizable.



El nuevo sector PP-12:

- En rojo: vivienda unifamiliar adosada protegida (superficie edificada).
- En naranja: vivienda unifamiliar protegida adosada (superficie no edificada).
- En verde claro: sistemas locales (áreas libres y otras dotaciones)
- En verde oscuro: sistema general de áreas libres incluido en el sector.
- En azul: sistema técnico de infraestructuras.
- En blanco: viario y aparcamientos.

- Se establece la ordenación detallada del nuevo sector, ubicando sus áreas libres y dotaciones a lo largo de la ribera del Guadajoz (1.500 m²), y eliminando la conexión de la calle Dehesilla con la carretera N-432.
- Los suelos edificables tienen asignada la calificación de viviendas adosadas protegidas, que pueden formar conjunto mancomunando los espacios libres comunitarios.



Ordenación del sector PP-12, con la prolongación de la calle Dehesilla hasta el paseo de ribera. El sistema local de áreas libres, junto al río, y el sistema general, al sur, se unen con un recorrido peatonal. Las 27 viviendas unifamiliares adosadas protegidas forman un conjunto con espacios libres de uso comunitario, a ambos lados de la calle.



El sistema general de espacios libres, en esta alternativa: incluye la nueva ampliación (SG-A), el suelo de dominio público (SG-P), el de propiedad privada (SG-p), y el incluido en el nuevo sector (SG-l). El sistema local de éste (SL) da continuidad a los espacios libres lo largo del paseo de ribera.

2.4. SOLUCIÓN ELEGIDA.

Se opta por la alternativa 3 por las siguientes razones:

- La **alternativa 1** (mantenimiento de la ordenación actual de las Normas Subsidiarias) no se ha desarrollado en los 27 años de vigencia de las Normas, en los que no se ha obtenido ni un solo metro cuadrado del suelo de propiedad privada del sistema general previsto, ni se ha redactado el Plan Especial 2.

La conexión de la prolongación de la calle Dehesilla con la carretera N-432 resulta además inviable, conforme a los criterios de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, por la escasa visibilidad desde la carretera y la conveniencia de limitar el número de cruces.

- La **alternativa 2** (ordenación prevista por el Plan General) aporta algunas mejoras en relación con la alternativa anterior por distintas razones:

- a) Se finaliza el borde urbano en esta zona de Castro, ordenando el actual vacío urbano comprendido entre la UE-21 (al Sur) y la UE-15A (al Este), estructurando la ribera del Guadajoz.
- b) Se resuelve la falta de suelo de crecimiento para uso residencial en el núcleo, con un nuevo sector de tamaño muy medido (30 viviendas), con la correspondiente reserva de vivienda protegida (30%).
- c) Se reserva suelo para espacios libres y equipamientos en la cuantía exigida por la LOUA para el suelo urbanizable, y se cede al Ayuntamiento un 10% del aprovechamiento.

Sin embargo, esta alternativa tiene algunas debilidades:

- a) La tipología de vivienda aislada que el plan asigna al 70% de la edificabilidad del sector puede resultar dudosa por la escasa superficie de las parcelas resultantes (menor de 200m²).
 - b) Se reduce la superficie del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable.
- La **alternativa 3** (ajuste de la ordenación prevista por el Plan General, con un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado para vivienda protegida y la ampliación del sistema general de espacios libres), introduce algunas mejoras sobre la alternativa 2:
 - a) Toda la edificabilidad se destina a vivienda protegida.
 - b) Se dispone una tipología de vivienda adosada más adecuada a la superficie de las parcelas resultantes (permitiendo conjuntos que comparten zonas comunes, tipología muy demandada).
 - c) Se ceden al Ayuntamiento los suelos del sistema general de espacios libres que se incluyen en el ámbito (2.303 m²).
 - d) Se compensa la disminución de la superficie del sistema general de espacios libres ampliándolo en 9.784 m² por su borde noroeste.
 - e) Se ceden al Ayuntamiento 4.064 m², que permiten financiar la adquisición de todos los terrenos privados del sistema general.
 - f) Se establece la ordenación detallada del nuevo sector, lo que garantiza su ejecución en plazo inmediato.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES MODIFICADAS

La presente Modificación introduce las siguientes innovaciones en la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias:

3.1. CLASIFICACIÓN DE UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Se clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado en el extremo occidental del barrio de la Dehesilla de Tejares, colmatando el vacío urbano comprendido entre las unidades de ejecución UE-15a y UE-21, y conformando el borde urbano en esta zona, de acuerdo con la propuesta del documento para aprobación inicial del Plan General.

El suelo del nuevo sector forma parte actualmente del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2. (salvo una pequeña superficie de suelo urbano no consolidado incluida en la UE-21).

Las características del nuevo sector PP-12 son las siguientes:

a) Delimitación:

Incluye la totalidad de las parcelas catastrales 44 del polígono 22, 95225/13 y 93204/01, y las traseras de las parcelas 93204/03, 19254/20 y 91181/01. Su delimitación es la siguiente:

- Norte: borde del paseo peatonal y carril bici de la ribera del Guadajoz.
- Sur: límite del nuevo vial de prolongación de la calle Dehesilla, lindero entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 92205/01, y pie del talud de la carretera N-432.
- Este: linderos entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 y 95225/12, y entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 y 92205/01.
- Oeste: lindero entre las parcelas catastrales 43 y 44 del polígono 22.

La superficie total del sector PP-12 es de 11.290 m².

b) Uso global:

Residencial.

c) Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y densidad:

- Edificabilidad total: 0,36 m²/m²s (4.064,40 m²t)
- Edificabilidad residencial protegida (100%): 4.064,40 m²t
- Coeficiente uso y tipología vivienda protegida (Adaptación): 0,78
- Aprovechamiento objetivo vivienda protegida: 3.170,23 ua
- Total aprovechamiento objetivo: 3.170,23 ua
- Densidad: media-baja (27 viviendas)

d) Área de reparto, aprovechamiento medio y aprovechamiento subjetivo:

- Área de reparto: PP-12
- Aprovechamiento medio: 0,28080 ua/m²s (3.170,23 ua)
- Aprovechamiento subjetivo total: 2.853,21 ua
- Cesión 10% aprovechamiento: 317,02 ua

e) Reservas para dotaciones:

- Sistema general de espacios libres (incluido en el sector): 2.303 m²
- Sistema local de espacios libres + dotaciones: 1.500 m²
- Aparcamientos públicos: 21

f) Ordenación detallada:

- Prolongación de la calle Dehesilla hasta el paseo de ribera.
- Sistema local de áreas libres y dotaciones: a lo largo del paseo de ribera.
- Sistema general de espacios libres: en continuidad con el resto del sistema general en suelo no urbanizable.
- Suelos edificables: mantienen las características topográficas naturales, evitando desmontes extensos, y disponiendo las viviendas en distintos volúmenes, con su eje más largo paralelo a las líneas de nivel, de manera que se garantice su integración paisajística.
- Calificación: vivienda adosada protegida, pudiendo formar conjuntos que mancomunan los espacios libres comunitarios.

g) Condiciones de programación y gestión:

- Iniciativa: particular.
- Plazo de urbanización: 6 años desde la aprobación definitiva de la ordenación detallada.
- Plazo de edificación: 5 años desde la recepción de la urbanización.

3.2. AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE P.E.2

Las Normas Subsidiarias de Castro del Río incluyen actualmente en el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2 los siguientes suelos:

- La totalidad de la parcela catastral 44 del polígono 22, y las traseras de las parcelas 93204/01, 93204/03, 19254/20 y 91181/01, que la presente Modificación incorpora al nuevo sector PP-12.
- La parcela catastral 43 del polígono 22 (14019A.022.00043.0000HD).
- Los suelos de dominio público correspondientes a la ribera del encauzamiento del Guadajoz y a la antigua parcela catastral 42 del polígono 22.

La Modificación amplía el sistema general por el noroeste, incorporando dos nuevas parcelas, con una superficie de 9.784 m² :

- La parcela catastral 41 del polígono 22 (14019A.022.00041.0000HK).
- La parcela catastral 40 del polígono 22 (14019A.022.00040.0000HO).

Con esta Modificación, la delimitación del sistema general P.E.2 queda:

- Norte: borde del encauzamiento del río Guadajoz.
- Sur: pié de talud de la carretera N-432 (Badajoz-Granada).
- Este: lindero entre las parcelas catastrales 43 y 44 del polígono 22.
- Oeste: lindero entre las parcelas 39 y 40 del polígono 22.

El suelo de la ampliación tiene una superficie de 9.784 m², y está clasificado actualmente como no urbanizable (huertos y riberas del Guadajoz).

3.3. REAJUSTE DE LOS ÁMBITOS DE LA UE-15A Y UE-21.

Se reajustan los límites de estas dos unidades de ejecución, adaptándolos al parcelario y evitando la partición de parcelas entre dos ámbitos de gestión.

a) Unidad de ejecución UE-15a:

Las Normas Subsidiarias definen como límite oeste de esta Unidad el nuevo vial que prolonga la calle Manuel Castro hasta el paseo de ribera, quedando el suelo situado al oeste del vial en suelo no urbanizable.

Se considera conveniente que la carga de cesión y urbanización de este vial quede compensada con el aprovechamiento urbanístico de los suelos situados a ambos lados de la calle. Por ello, la Modificación amplía hacia el oeste la delimitación de la Unidad, clasificando como suelo urbano no consolidado la banda oeste de la calle (actualmente suelo no urbanizable).

El reajuste resuelve la división actual de la parcela entre el suelo urbano y el no urbanizable, y contribuye a hacer viable el desarrollo de la Unidad.

El cuadro de superficies de la unidad de ejecución queda:

Superficie total:	1.720 m ²	(antes 1.166 m ²)
Superficie edificable:	1.097 m ²	(antes 543 m ²)
Cesión de espacios libres:	--	--
Cesión de equipamientos:	--	--
Cesión de viales:	623 m ²	(antes 623 m ²)

Se produce, por tanto, un aumento de 554 m² tanto en la superficie de la unidad como en su superficie edificable.

El suelo de la Unidad está calificado como R2, con una parcela mínima de 80 m² y una fachada mínima de 6m. Con estos parámetros, la ampliación significa 6 nuevas viviendas.

b) Unidad de ejecución UE-21:

Las Normas Subsidiarias delimitan esta Unidad por el norte a lo largo del vial que prolonga la calle Dehesilla hasta la carretera N-432. La Modificación cambia el trazado de esta calle, dada la imposibilidad de conectarla con la carretera, dándole salida hacia el vial de ribera.

El ajuste del trazado de la calle trae consigo el desplazamiento del límite norte de la Unidad, ampliando la clasificación como suelo urbano no consolidado a la franja sur de la calle (actualmente suelo no urbanizable).

La falta de conexión del nuevo vial con la carretera hace innecesaria la inclusión en la Unidad de la parte de la parcela 44 del polígono 22, de manera que este suelo

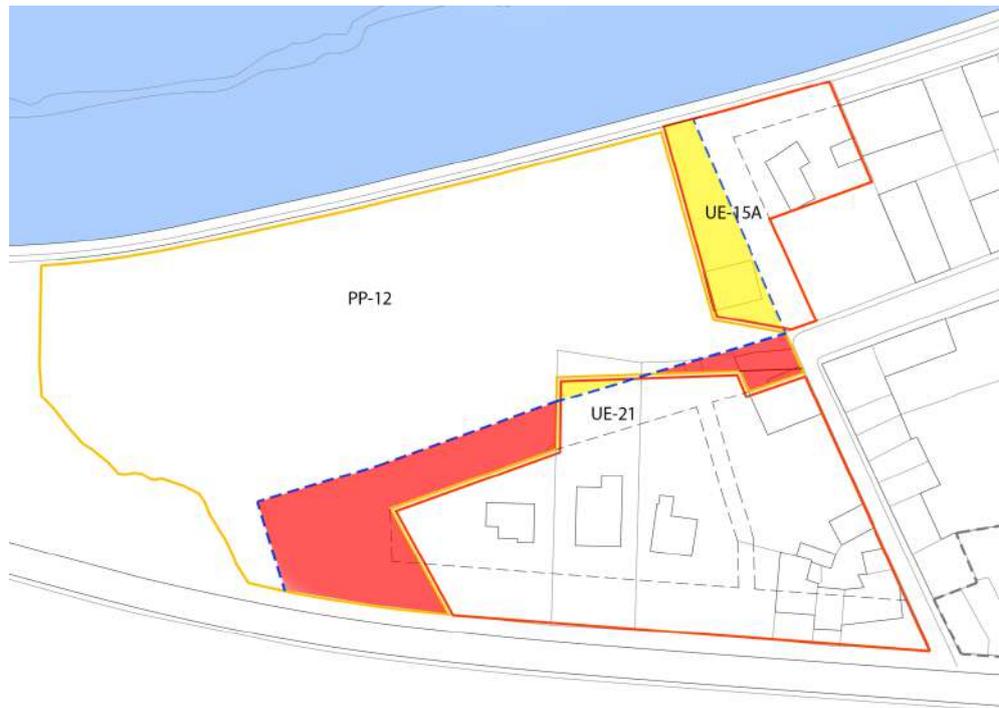
(actualmente urbano no consolidado) queda integrado en el sector PP-12, como el resto de la parcela.

El cuadro de superficies de la unidad de ejecución queda:

Superficie total:	5.840 m ²	(antes 7.430 m ²)
Superficie edificable:	4.315 m ²	(antes 3.740 m ²)
Cesión de espacios libres:	--	--
Cesión de equipamientos:	--	--
Cesión de viales:	1.525 m ²	(antes 3.690 m ²)

Se produce, por tanto, una disminución de 1.590 m² en la superficie de la unidad, un aumento 575 m² en la superficie edificable, y una disminución de 2.165 m² en la cesión de viales, al eliminarse en la UE-21 la prolongación de la calle Dehesilla y el tramo final del vial de servicio de la N-432.

El suelo de la Unidad está calificado como unifamiliar aislada, con una parcela mínima de 400 m² y un fondo mínimo de 20m. Con estos parámetros, el reajuste del ámbito no conlleva el aumento del número máximo de viviendas.



Ajuste de los ámbitos de la UE-15A y UE-21

En amarillo, ampliación de los ámbitos (suelos no urbanizables en las Normas Subsidiarias que pasan a suelos urbanos no consolidados).

En rojo, reducción del ámbito de la UE-21 (suelo urbano no consolidado en las Normas que pasa a suelo urbanizable)

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)

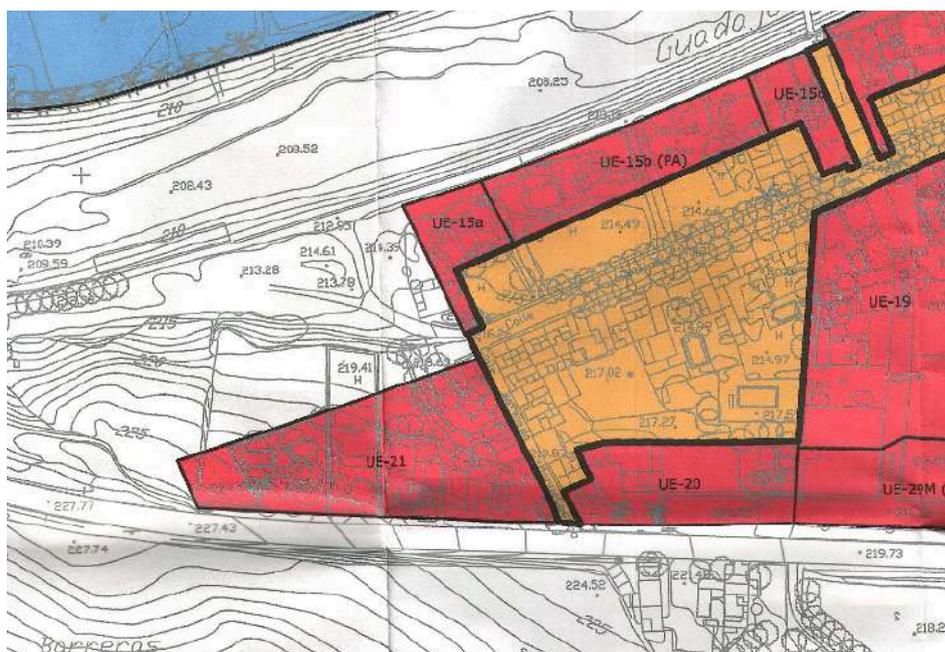
El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), aprobado por Decreto 206/ 2006, establece en su Norma 45:

- El planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo (apartado 2).
- Con carácter general, no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en 8 años (apartado 4.a).

A continuación se justifica el cumplimiento de estas determinaciones del POTA.

4.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL MODELO DE CIUDAD COMPACTA:

El nuevo sector de suelo urbanizable PP-12, se sitúa en continuidad con el suelo urbano existente, al oeste de la UE-15a y al norte de la UE-21.



El nuevo sector PP-12 ocupa el vacío urbano situado al oeste de la UE-15 y al norte de la UE-21 (Adaptación Parcial de las NNSS: plano de ordenación estructural – zonas, usos, densidades y edificabilidades).

Con esta ubicación, se garantiza el cumplimiento del apartado 2 de la Norma 45 del POTA, que prevé que el desarrollo urbano se sustente en un modelo que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE CRECIMIENTO:

El apartado 4.a de la Norma 45 impide crecimientos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente.

Determinación de la superficie base de cálculo (suelo urbano existente):

Debe considerarse como suelo urbano existente el suelo urbano consolidado, junto con el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable que se hayan desarrollado (como recoge el apartado 4.1.1 de la Adaptación Parcial).

Se consideran que se han desarrollado aquellas unidades de suelo urbano no consolidado y aquellos sectores de suelo urbanizable que cuentan con acta de recepción de la urbanización.

- a) Suelos urbanos consolidados: de acuerdo con la tabla del apartado 4.4 de la Memoria de la Adaptación Parcial, la superficie total del suelo urbano consolidado asciende a **939.378 m²**. Se incluye en esta superficie las zonas de La Villa, R2, R3, unifamiliar aislada, Industrial e Industrial con tolerancia. No se han incluido las zonas correspondientes al núcleo de población de Llanos del Espinar, que incrementarían la superficie base de cálculo.
- b) Suelo urbano no consolidado desarrollado: aunque varias unidades de ejecución tienen su planeamiento de desarrollo aprobado y se encuentran urbanizadas, no consta el acta de recepción de la urbanización, por lo que no se incluye ninguna de ellas como suelo urbano existente. Esta situación afecta a la UE-1a, UE-8, UE-11, UE-15b, UE-17a, UE-17b, UE-29M y UE-30.
- c) Suelo urbanizable desarrollado: aunque los sectores PP-5 y PP-9 tienen su Plan Parcial aprobado y su urbanización finalizada, no consta el acta de recepción por lo que no pueden incluirse como suelo urbano existente.

Si tienen acta de recepción de la urbanización el sector PP-1, la Unidad de Ejecución 1 del PP-10 y el sector PP-11. La superficie total de estos tres ámbitos, según el apartado 4.4 de la Memoria de la Adaptación es de **215.498 m²**.

Con estos criterios, la superficie total de suelo urbano es de **1.154.876 m²**.

Cómputo del crecimiento superficial:

Deben computarse como crecimientos superficiales las superficies del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

No se computan como crecimientos superficiales los sectores desarrollados (que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación detallada y con inscripción del instrumento de equidistribución). Tampoco se incluyen las superficies de los sectores industriales (Disposición Adicional segunda del Decreto 11/ 2008) ni de los asentamientos en suelo no urbanizable que reúnen las condiciones del artículo 18 del Decreto 2/2012.

En estas condiciones, deben incluirse las superficies de los sectores residenciales PP-2 (67.600 m²) y PP-3 (37.862 m²), junto con la del nuevo sector que se clasifica como PP-12 (11.290 m²). En total, **116.752 m²**.

Verificación del cumplimiento de la regla:

En conclusión, el incremento de suelo urbanizable (116.752 m²) supone el 10,11% del suelo urbano existente, por debajo del 40% establecido por la Norma 45.

4.3. JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL:

El apartado 4.a de la Norma 45 impide crecimientos de población superiores al 30% en ocho años.

Determinación de la población base de cálculo (población existente):

Se toma la que figura en el último Padrón Municipal de habitantes. En nuestro caso, se trata del Padrón del 01.01.2017, que arroja una población total para el municipio de **7.881 habitantes** (datos del Instituto Nacional de Estadística).

Computo del crecimiento poblacional:

Debe computarse el crecimiento poblacional previsto en los sectores de suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado, sin computar el que corresponde al suelo urbano no consolidado, de acuerdo con las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía en su artículo 21.2 (según el cual las Normas del planeamiento territorial solo son determinaciones de aplicación directa vinculantes en los suelos urbanizables y no urbanizables). Por ello, no se computan las ampliaciones de las unidades de ejecución UE-15A y UE-21).

El crecimiento puede determinarse a partir del número de viviendas, considerando un factor de 2,4 habitantes/ vivienda, en aplicación de la Orden del 29.09.08.

No computa como crecimiento poblacional el que corresponde a los sectores de suelo urbanizable ordenado que se encuentren ejecutados (por contar con aprobación definitiva de su Plan Parcial e inscripción de su instrumento de equidistribución). Tampoco computan los crecimientos poblacionales que corresponden a los asentamientos que se encuentran en la situación prevista en el artículo 18 del Decreto 2/2012.

En estas condiciones, deben considerarse 3 sectores:

- SUS PP-2: las Normas Subsidiarias le asignan una densidad máxima de 40 viviendas/ Ha y un máximo de 260 viviendas. La Adaptación Parcial ha ajustado estos valores para mantener el aprovechamiento urbanístico con la reserva de viviendas protegidas, estableciendo una densidad máxima de 43 viviendas/ Ha y un máximo de 291 viviendas (apartado 4.2.2 de la Memoria).
- SUS PP-3: las Normas Subsidiarias le asignan una densidad máxima de 45 viviendas/ Ha y un máximo de 150 viviendas. La Adaptación Parcial ha ajustado estos valores, estableciendo una densidad máxima de 48 viviendas/ Ha y un máximo de 181 viviendas (apartado 4.2.2 de la Memoria).
- SUS PP-12: la Modificación establece un máximo de 27 viviendas.

En total, el número máximo de viviendas en estos tres sectores es de 499 viviendas. Aplicando el factor 2,4 habitantes / vivienda, resulta un crecimiento poblacional de **1.198 habitantes**.

Verificación del cumplimiento de la regla:

En conclusión, el incremento de población (1.198 habitantes) supone el 15,20 % de la población existente, por debajo del 30% establecido por la Norma 45.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL SUR DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (POTSURCO)

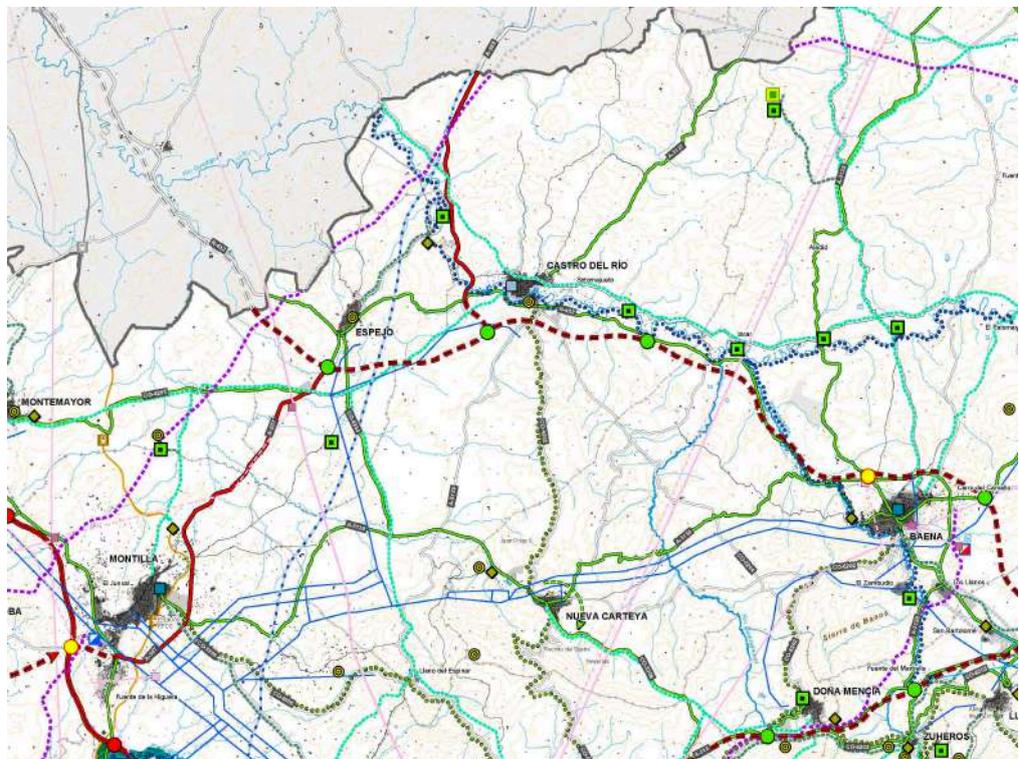
El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (en adelante POTSURCO), aprobado por Decreto 3/2012, establece distintas normas, directrices y recomendaciones para la elaboración del planeamiento general de los municipios de su ámbito, en el que se encuentra Castro del Río.

A continuación se justifica el cumplimiento de estas determinaciones.

5.1 DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL

a) Directrices para la ampliación del sistema de asentamientos:

El Plan Subregional exige en su artículo 14 que los nuevos suelos deben ser colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes, y que tengan garantizada la disponibilidad de infraestructuras y dotaciones, condiciones que se cumplen en el nuevo sector que se clasifica.



Plano de articulación territorial del POTSURCO:
Línea de puntos azules: itinerario fluvial del Guadajoz
Línea discontinua verde: vía pecuaria de interés recreativo

b) Sistema supramunicipal de espacios libres:

La vía verde del Guadajoz y el itinerario fluvial del Guadajoz constituyen para el POTSURCO elementos de primer nivel del sistema supramunicipal de espacios libres (artículo 32 y plano de articulación territorial).

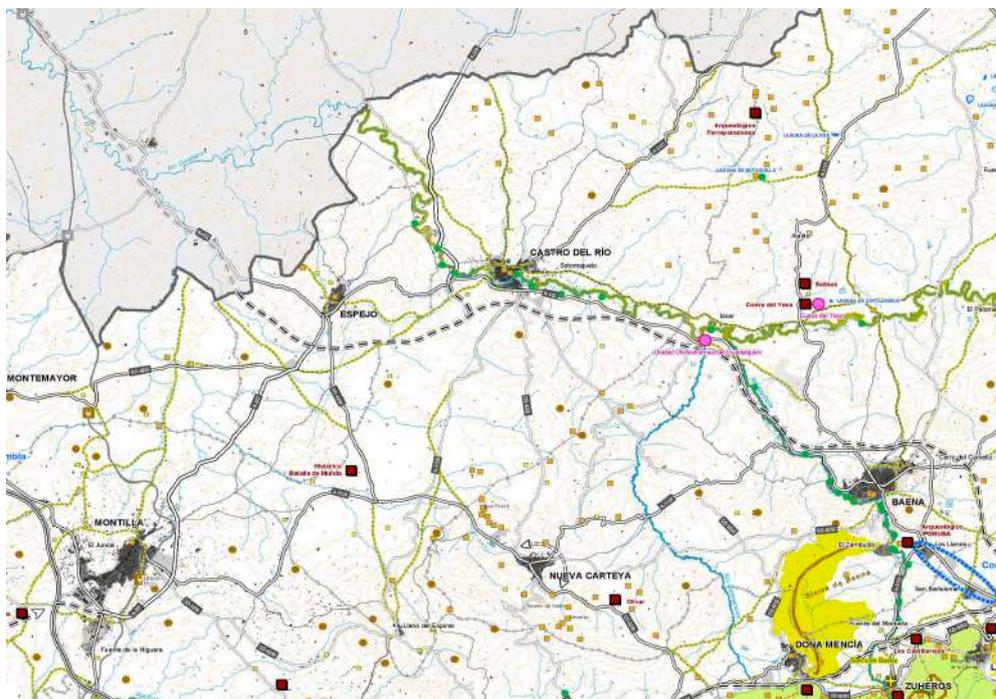
La vía verde discurre sobre la vía pecuaria del margen derecho (art. 34), sin afectar al ámbito de la Modificación; el itinerario fluvial se extiende por la margen izquierda del río, coincidiendo con el paseo de ribera incluido en el ámbito. Para conseguir su integración, la ordenación detallada de la Modificación localiza los espacios libres a lo largo del paseo de ribera.

5.2 DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE USOS

a) Ordenación e integración territorial de los nuevos crecimientos:

El artículo 40 del POTSURCO exige a las nuevas extensiones urbanas la conservación de las características topográficas, naturales o culturales significativas de su ámbito, y, en el caso de suelos que den frente a ríos, la disposición de los espacios libres entre ellos y el suelo edificado. La ordenación detallada de la Modificación cumple estas directrices.

Este mismo artículo establece dos criterios más de ordenación de los nuevos crecimientos: por un lado, la ubicación de equipamientos y dotaciones en los suelos con mejores condiciones de accesibilidad; por otro, la coherencia y continuidad del sistema viario y de las infraestructuras. La ordenación detallada que establece la Modificación se ajusta a estos criterios.



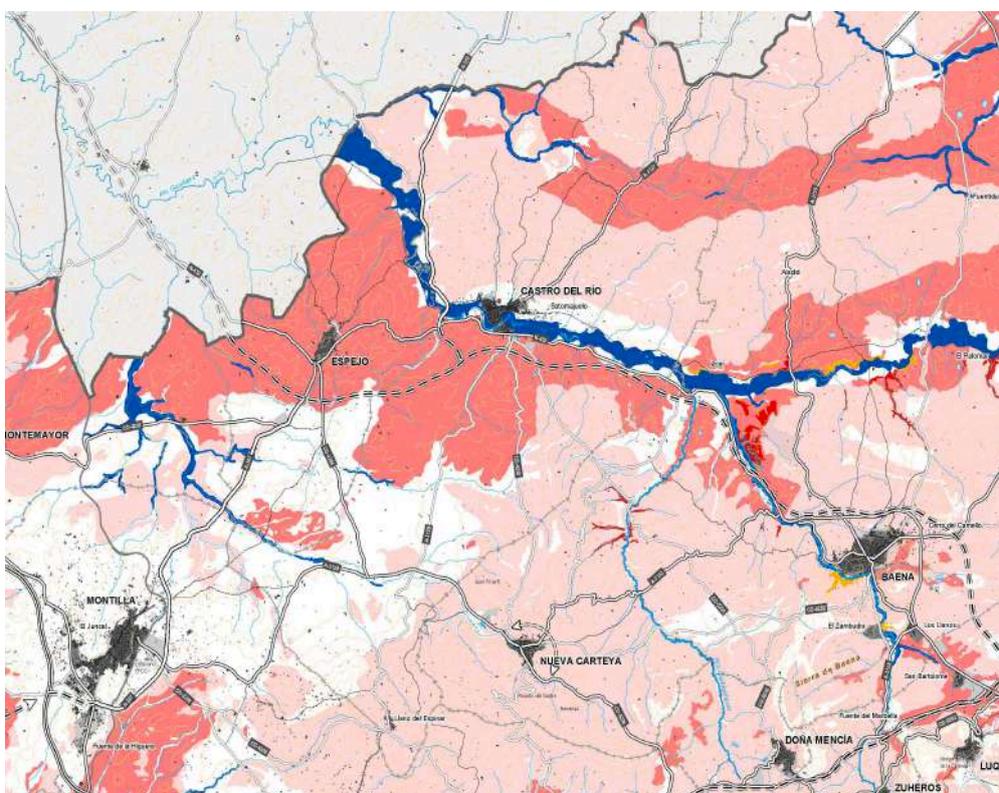
Plano de ordenación de usos y protección de recursos del POTSURCO:
Línea continua verde: corredor ecológico
Línea discontinua verde: vía pecuaria

b) Integración paisajística y sostenibilidad en la ordenación de las nuevas extensiones urbanas:

El artículo 42 del Plan Subregional establece tres directrices de integración paisajística de los nuevos crecimientos que resultan de aplicación al PP-12, por tratarse de un sector en ladera con pendiente superior al 15%, con urbanización de baja densidad destinada a viviendas adosadas: por un lado, evitar extensas explanaciones de los terrenos; por otro, conformar bloques lineales escalonados, que no generen desmontes vistos; por último, disponer las viviendas con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel.

Este mismo artículo 42 recomienda que la finalización de las áreas urbanizables se resuelva con viales y espacios libres arbolados.

Estas tres directrices y la recomendación se cumplen en la ordenación detallada que establece la Modificación.



Plano de riesgos naturales y tecnológicos del POTSURCO:
Azul: zona cautelar ante riesgo de inundación
Rojo: erosión alta

5.3 DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS Y RIESGOS NATURALES Y ECOLÓGICOS

a) Zonas de especial protección:

El ámbito de actuación no está incluido en ninguna zona de protección de las definidas por el POTSURCO en sus artículos 60 a 67, salvo el corredor ecológico del río Guadajoz (art. 64 y plano de ordenación de usos), que se integra en la ordenación.

b) Recursos culturales:

Tampoco existen en el ámbito de actuación recursos culturales protegidos por el Plan en sus artículos 69 a 73, Anejo 3 y plano 3 de ordenación de usos.

c) Riesgos naturales y tecnológicos:

El POTSURCO no identifica ningún riesgo natural o tecnológico en el ámbito de la Modificación (artículos 74 a 80 y plano de riesgos).

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La Modificación se adecua a las exigencias de **la legislación urbanística** (artículos 10,18 y 36 de la LOUA):

6.1 MEJORAS PARA LA POBLACIÓN Y PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA QUE SE DERIVAN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

El **art. 36.2.a.1º de la LOUA** exige que “la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística”.

La presente Modificación supone una mejora para la población por distintas razones:

- a) Desbloquea la falta de desarrollo urbanístico de Castro del Río tras la paralización de los trabajos de redacción del Plan General, permitiendo un crecimiento sostenible y cohesionado, al habilitar la ejecución de un sector que el Plan programaba en su primer cuatrienio (LOUA, art. 3.1.a), y que tiene garantizada su ejecución inmediata.
- b) Garantiza la disponibilidad de suelo para vivienda protegida, reservando para este uso el 100% de la edificabilidad del nuevo sector (LOUA art. 3.1.e).
- c) Permite la cesión al Ayuntamiento de 2.303 m² de suelo del sistema general de espacios libres P.E.2 que se incluyen en el nuevo sector (LOUA 3.2.b), lo que constituye la primera iniciativa de desarrollo de este sistema desde la aprobación de las Normas Subsidiarias en 1991.
- d) Hace posible que el Ayuntamiento gestione la propiedad pública de la totalidad de los terrenos del sistema general, financiando su adquisición con cargo a la cesión de suelo urbanizado del 10% del aprovechamiento del nuevo sector, como se recoge en el apartado 6.7 de esta Memoria (LOUA 3.1.g).

6.2 MEDIDAS COMPENSATORIAS PRECISAS DEL AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, Y DE LA DESAFECCIÓN DEL SUELO A UN DESTINO PÚBLICO

El **art. 36.2.a.2º** de la LOUA exige que “toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas”.

La presente Modificación da cumplimiento a esta exigencia de dos maneras:

- a) Se amplía por el oeste el sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, para compensar la reducción de su superficie derivada de la clasificación del nuevo sector PP-12.

La superficie del sector PP-12 es de 11.290 m², de los cuales 2.303 m² corresponden al sistema general de espacios libres incluido en el sector. En consecuencia, queda desafectada una superficie de 8.987 m².

El suelo de la ampliación tiene una superficie de 9.784 m², superior a la del suelo desafectado.

- b) Se incluyen en el sector 2.303 m² del sistema general de espacios libres, lo que garantiza la cesión del suelo y su ejecución.

Esta medida supone una mejora de los sistemas generales en proporción al aumento de población, como se justifica en el apartado 6.3 de esta Memoria.

6.3 MEJORA DE LOS SISTEMAS GENERALES EN PROPORCIÓN AL AUMENTO DE POBLACIÓN

El **art. 36.2.a.5º** de la LOUA establece que "toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea".

Conforme a lo dispuesto en la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo (apartado 6), las innovaciones deberán mantener o superar el estándar previsto por el Plan General de la ratio de sistemas generales de espacios libres (LOUA 10.1.A.c.1).

La Adaptación Parcial contempla una ratio de 15,90 m²/hab. para el sistema general de espacios libres, y de 12,70 m²/hab. para el sistema general de otros equipamientos (apartado 4.3 de la memoria). Esto supone un total de 28,60 m²/hab.

La modificación prevé 33 nuevas viviendas (27 en el nuevo sector PP-12 y 6 en la ampliación de la UE-15A). Aplicando el coeficiente de 2,4 habitantes/ vivienda recogido en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio del 29.09.08, resultan 79 habitantes, por lo que deben disponerse un total de 28,60 x 79 = 2.259 m² de sistema general.

La Modificación reserva **2.303 m²** para este sistema general, que se incluye en el nuevo sector .

6.4 RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA DE LA TOTALIDAD DE LA EDIFICABILIDAD

El **art. 10.1.A.b.** de la LOUA exige reservar los terrenos equivalentes al menos al 30% de la edificabilidad residencial del área de reforma interior o sector para su destino a viviendas protegidas.

Este mínimo es elevado al 100% por el **art. 36.2.a.2º** en las Modificaciones que desafecten suelos de dotaciones públicas para destinarlos al uso residencial, que remite al artículo **75.1.a** de la Ley.

6.5 RESERVA PARA DOTACIONES LOCALES:

El **art. 17.1.2º** de la LOUA exige que los sectores de suelo urbanizable reserven suelo para dotaciones locales con las siguientes características:

- a) Su localización será congruente con los criterios del **art. 9.E** (permitiendo su adecuada articulación, vertebración e integración), con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

La ordenación pormenorizada que se establece para el nuevo sector ubica las dotaciones locales a lo largo del paseo de ribera, en el suelo con mejores condiciones de accesibilidad.

- b) Su superficie será como mínimo de entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, de los que entre 18 y 21 m² (y nunca menos del 10% de la superficie del sector) deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

La ordenación pormenorizada que se establece da cumplimiento a estos estándares:

– **Áreas libres:**

El estándar de la LOUA, de 18 m²s/100m²t supone, para 4.064,40 m²t, 731,59 m²s.

El 10% de la superficie del sector (11.290 m²) supone 1.129 m².

El estándar del Reglamento de Planeamiento (18 m²/viv) supone 486 m².

Se reservan **1.150 m²** de suelo, superficie superior a cualquiera de las exigencias anteriores.

– **Otros equipamientos:**

La LOUA exige la reserva de la diferencia entre el total de suelo dotacional (30 m²s/100m²t: 1.219 m²s) y el del suelo que se reserva para parques y jardines (1.150 m²s). Esto supone un mínimo de 69 m²s.

El estándar del Reglamento de Planeamiento (12 m²/viv) supone 324 m².

Se reservan **350 m²** de suelo, superficie superior a las exigencias anteriores.

Dada la escasa entidad de la reserva para otras dotaciones, y en aplicación de lo dispuesto en el citado art. 9.E de la LOUA, esta reserva se integra con la de áreas libres, con una **superficie total de 1.500 m²**.

– **Aparcamientos públicos:**

El estándar de la LOUA, de 0,5 plazas/100m²t supone, para 4.064,40 m²t, 21 plazas.

El estándar del Reglamento de Planeamiento (1 plaza/100m²t) supone un total de 41 plazas, de las cuales el 50% serán públicas, anexas a la red viaria: 21 plazas.

De acuerdo con las exigencias anteriores, se reservan 21 plazas, todas en el vial de ribera.

6.6 DENSIDAD, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO MEDIO:

a) Densidad:

El **art. 10.1.A.b.** de la LOUA exige que la densidad y edificabilidad de los sectores de suelo urbanizable sean adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, proporcionadas a la caracterización del municipio (según el sistema de ciudades de Andalucía, en función de su población, dinámica de crecimiento, relevancia turística o pertenencia a áreas metropolitanas) y ajustadas al uso característico.

Para uso característico residencial, la Ley fija una densidad máxima de 90 viviendas por hectárea.

La Modificación establece una **densidad media-baja (23,9 viv/Ha**, para un máximo de 27 viviendas). Esta densidad es coherente con las características del municipio, resultando sensiblemente inferior a la de los otros tres sectores residenciales previstos en las Normas Subsidiarias (como se recoge en el apartado 4.4 de la Memoria de la Adaptación Parcial):

- PP R1: 375 viviendas, 75.035 m²s: 50,0 viviendas/Ha.
- PP R2: 291 viviendas, 67.600 m²s: 43,1 viviendas/Ha.
- PP R3: 181 viviendas, 37.862 m²s: 47,8 viviendas /Ha.

Debe recordarse que la previsión del documento para aprobación inicial del PGOU es de 30 viviendas (27,1 viv/Ha), superior a la de la presente Modificación.

b) Edificabilidad:

Las Normas Subsidiarias no definen edificabilidades globales para los distintos sectores de suelo urbanizable, que la Adaptación Parcial deduce a partir de la edificabilidad neta de la ordenanza, ajustando para la proporción vivienda libre / vivienda protegida (apartados 4.2 y 4.4 de la Memoria).

Para uso característico residencial, la Ley establece una edificabilidad no superior a 1 m²t/m²s.

La Modificación fija una edificabilidad máxima de **0,36 m²t/m²s**, coherente con las características del municipio y sensiblemente inferior a la de los otros tres sectores residenciales previstos en las Normas Subsidiarias:

- PP R1: 48.562 m²t, 75.035 m²s: 0,647 m²t/m²s.
- PP R2: 35.371 m²t, 67.600 m²s: 0,523 m²t/m²s.
- PP R3: 22.000 m²t, 37.862 m²s: 0,581 m²t/m²s.

Se da cumplimiento, por tanto, a lo dispuesto en el **art. 10.1.A.b.** de la LOUA, que exige que la edificabilidad sea adecuada y acorde con el modelo adoptado de ordenación, proporcionadas a la caracterización del municipio y ajustada al uso característico.

c) Aprovechamiento medio:

Las Normas Subsidiarias tampoco definen áreas de reparto, debiendo entenderse, como hace la Adaptación Parcial, que cada sector constituye un área de reparto.

La Modificación prevé que el área de reparto PP-12 coincide con el ámbito del sector, en el que se incluye una importante superficie de sistemas generales de espacios libres. Aplicando los coeficientes de ponderación para vivienda protegida que contempla la Adaptación Parcial, el aprovechamiento objetivo es de total es de 3.170,23 ua, y el aprovechamiento medio de **0,2808 ua/m²s**.

Aplicando la proporción del 30% de vivienda protegida a los sectores de uso global residencial, y el coeficiente de ponderación fijado por la Adaptación para la vivienda protegida, resultan los siguientes aprovechamientos medios:

- PP R1: 45.357 ua, 75.035 m²s: 0,605 ua/m²s.
- PP R2: 33.037 ua, 67.600 m²s: 0,489 ua/m²s.
- PP R3: 20.548 ua, 37.862 m²s: 0,543 ua/ m²s.

El aprovechamiento medio del nuevo sector PP-12 resulta muy inferior al de los otros tres sectores residenciales, no cumpliéndose la condición del **art. 60.c** de la LOUA, que exige que las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto en suelo urbanizable no superen el 10%.

La limitación de este artículo puede excepcionarse si se considera que el sector tiene dos características propias que aconsejan “un tratamiento diferenciado”: la reserva del 100% de la edificabilidad para vivienda protegida, y la importante superficie de sistemas generales incluidos,

6.7 GESTIÓN DEL SUELO DE AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE:

La Modificación clasifica 2.303 m²s del sistema general de espacios libres como suelo urbanizable, y los incluye en el nuevo sector y en su área de reparto. Esta determinación garantiza su cesión obligatoria y gratuita, conforme establecen los **artículos 54.2.a y 139.1.a** de la LOUA.

Para garantizar no solo la cesión de estos suelos, sino también su ejecución, se opta por incluirlos en el sector, en vez de adscribirlos a éste.

La gestión del suelo de ampliación del sistema general de espacios libres debe resolverse aplicando otros procedimientos, dada su clasificación suelo no urbanizable, que impide aplicar el mecanismo del aprovechamiento medio, limitado a los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

No cabe en este caso clasificar el suelo de la ampliación como urbanizable, lo que resulta totalmente incoherente con la clasificación de suelo no urbanizable que las Normas Subsidiarias dan al resto de este sistema general (su adscripción a otros sectores resultaría, además, inviable: en el PP-12, por su defecto de aprovechamiento; en el resto de sectores del suelo urbanizable, por no tener asignados excesos de aprovechamiento).

En consecuencia, la gestión del suelo de la ampliación deberá realizarse por los mismos procedimientos que la del resto de suelos de propiedad privada incluidos en el sistema general: por expropiación (LOUA 139.1.b y 160). Conforme se recoge en el apartado 7.4 de esta memoria, el costo de estos suelos sería de 17.611 €. Si se incluye la parcela 43 para valorar la totalidad de los suelos de titularidad privada, el costo ascendería a **28.206 €**.

Este costo podría compensarse con la venta del 10% del aprovechamiento municipal. En este sentido, el artículo 75.2.d de la LOUA permite que los ingresos de los patrimonios municipales de suelo puedan destinarse a la ejecución de actuaciones públicas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales. La valoración del suelo correspondiente al aprovechamiento municipal sería de **81.447 €** (apartado 7.4 de esta memoria):

En consecuencia, el aprovechamiento municipal en el nuevo sector permitiría financiar la adquisición de la totalidad de los suelos de titularidad privada en el sistema general, y una primera fase de la ejecución de su acondicionamiento.

En cualquier caso, la ampliación del sistema general no implica ninguna carga adicional para el Ayuntamiento en relación con las derivadas de la ordenación actual de las Normas Subsidiarias: solo cambia la ubicación del suelo a obtener (y se reduce su cuantía al incluirse 2.303 m² en el nuevo sector).

7. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

7.1 LEGISLACIÓN DE SALUD PÚBLICA

La Modificación se adecua a las exigencias de la Ley 16/2011 de Salud Pública en Andalucía y del Decreto 169/2014 de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En cumplimiento de esta normativa, se realiza la siguiente **valoración del impacto en la salud** que identifica los efectos previsibles, positivos y negativos que la Modificación pueda producir sobre la salud de las personas, realizada conforme a la Guía Metodológica de la Consejería de Salud:

a) Descripción de la actuación:

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Castro del Río tiene por objeto la clasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial PP-12, con 27 viviendas adosadas protegidas, y la ampliación del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable PE-2. Complementariamente, se ajustan los ámbitos de las unidades de ejecución UE-15A y UE-21.

Las características particulares de la actuación quedan descritas en la memoria informativa de la Modificación, en la presente memoria justificativa, y en su Estudio Ambiental Estratégico.

b) Caracterización de la población y del entorno de la actuación:

El Término Municipal de Castro del Río tiene una población en el año 2020 de 7.767 habitantes (Revisión del Padrón Municipal a 1 de enero), ubicada en dos núcleos: Castro del Río y Llanos del Espinar. Su evolución demográfica ha sido negativa en las últimas décadas, contando 8.040 habitantes en el año 2000.

La pirámide demográfica se caracteriza por un cierto envejecimiento, debido a la emigración de las franjas más jóvenes a la capital y a otras ciudades en busca de oportunidades de trabajo, siendo la media de edad de su población de 44,03 años.

La actividad económica mayoritaria es la del sector agrícola, básicamente en cultivos de secano sobre fincas de gran superficie, cuya demanda de mano de obra es estacional y limitada. Por este motivo, la tasa de paro es importante: el 17,6 % en 2019 (fuente: IECA). Complementariamente, existe alguna actividad terciaria (comercios, talleres y servicios), que ocupan una parte menor de la población.

Se considera como población potencialmente afectada los 7.349 habitantes del núcleo de Castro del Río.

c) Identificación de los potenciales efectos de la Modificación en los determinantes de la salud:

- Diseño urbano y ocupación del territorio:

En el entorno no existen riesgos naturales relevantes, ni de inundaciones ni de erosión o deslizamientos, como se recoge en el Estudio Ambiental Estratégico.

La actuación implanta 27 viviendas con una tipología de conjunto de viviendas adosadas protegidas.

En consecuencia, el impacto potencial puede valorarse como bajo, y no es negativo.

- Zonas verdes y de uso público:

El entorno es un núcleo de población de tamaño medio y un espacio natural muy transformado, caracterizado por el río Guadajoz y su vega.

La actuación reserva en su ámbito 1.500 m² de sistema local de espacios libres del sector PP-12, 2.303 m² del sistema general de espacios libres incluido en este sector y amplía en 9.784 m² el sistema general de espacios libres PE-2 en suelo no urbanizable.

Por ello, el impacto potencial puede valorarse como muy bajo, y positivo sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas, dada la amplia dotación de espacios libres que prevé la Modificación.

– Movilidad sostenible y accesibilidad:

La actuación se ubica en el propio núcleo de Castro del Río, lo que garantiza una buena accesibilidad al transporte público y a los servicios sociales, educativos y sanitarios de la población.

La Modificación prolonga la calle Dehesilla hasta el paseo de Ribera sin que se afecte al modelo actual de movilidad y accesibilidad funcional, dado el limitado número de viviendas que se proyecta, no provocándose un aumento significativo de la demanda de transporte en vehículos.

En consecuencia, el impacto potencial sobre la salud y la calidad de vida de las comunidades afectadas valorarse como bajo, y no es negativo.

– Metabolismo urbano:

El entorno natural garantiza bajos niveles de contaminación del aire, y una muy limitada contaminación acústica, como se detalla en el Estudio Ambiental Estratégico.

La actuación se conecta a las infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento existentes en sus límites, por lo que se considera que existe disponibilidad de recursos hídricos y de autorización de vertidos, no previéndose un aumento de la demanda hídrica.

Por ello, el impacto potencial puede valorarse como bajo, y positivo sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.

– Convivencia y cohesión social

La ubicación en el propio núcleo urbano de Castro del Río garantiza la convivencia y la cohesión social.

La actuación implanta las viviendas en conjuntos de viviendas adosadas, que comparten espacios libres comunitarios, favoreciendo la cohesión social de sus residentes.

En consecuencia, el impacto potencial sobre la salud y la calidad de vida de las comunidades afectadas valorarse como bajo, y positivo para las comunidades afectadas.

d) Valoración de la relevancia de los efectos, y de su influencia en la salud:

El análisis del epígrafe anterior permite concluir que todos los determinantes de la actuación tienen un impacto potencial bajo, con un nivel de certidumbre basado en la evidencia de actuaciones realizadas en la misma zona. Por ello, no deben considerarse medidas de protección o promoción distintas de las previstas en la Modificación (implantación de tipologías residenciales tradicionales en el entorno, con baja densidad y creación de nuevas zonas verdes públicas).

En relación con los determinantes del entorno, la población expuesta afecta a un área pequeña y con un limitado número de personas, sin que se tenga constancia de grupos vulnerables por razones sociales o demográficas, ni se conocen inequidades significativas de los impactos. La tramitación de la Modificación, con su información pública preceptiva, asegura el fomento de la participación, sin que se haya detectado una especial preocupación de la ciudadanía sobre la iniciativa.

e) Conclusión:

El impacto global de la actuación en la salud de las comunidades afectadas es **no significativo**, por tener niveles bajos tanto en los factores propios de la actuación como en los propios del entorno.

7.2 LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

La carretera N-432 (Badajoz – Granada), de titularidad estatal, delimita el ámbito de la Modificación por el sur (PP-12) y el sureste (ampliación del sistema general de espacios libres).

La aplicación de la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y de su Reglamento (aprobado por R.D. 1812/1994) determina:

- Que la actuación no afecta a la zona de dominio público de la carretera (art. 29 de la Ley).
- Que el borde sur del ámbito del nuevo sector PP-12 y de la ampliación del sistema general están afectados por la zona de servidumbre (art.31) y por la zona de limitación a la edificabilidad (art. 33) de la carretera, en las que no pueden realizarse obras o instalaciones; también están afectados por la zona de afección (art. 32), en la que las obras o instalaciones fijas deben ser autorizadas por el Ministerio de Fomento.

7.3 LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

El ámbito de la Modificación está atravesado por una vía, el Cordel de Córdoba a Granada, de 37,5 m. de anchura máxima, que discurre por la margen izquierda del río en el entorno del Puente Nuevo, se aleja de la ribera ganando altura a través de las parcelas 40 y 41 del polígono 22, cruza la carretera N-432 y continua al sur de ésta con un trazado sensiblemente paralelo.

La aplicación de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía determina:

- Que el recorrido del Cordel por las parcelas 40 y 41 del polígono 22 (ampliación del P.E.2) tiene carácter de paseo peatonal, constituyendo un uso compatible (art. 17 de la Ley y 58 del Decreto).
- Que no es necesaria la modificación de trazado (art. 11 de la Ley y 32 del Decreto).

8. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo dispuesto en el **art. 22.5 del RDL 7/2015** Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere una memoria de viabilidad económica.

De acuerdo con lo recogido en el art. **19.1.3º de la LOUA**, deberá incluirse un estudio económico financiero de la actuación y un informe de sostenibilidad económica con el impacto de la actuación en las haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios.

Los siguientes apartados dan cumplimiento a ambas exigencias:

8.1 ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

a) Clasificación del nuevo sector de suelo urbanizable PP-12

Las **Normas Subsidiarias de Castro del Río** clasifican el suelo del nuevo sector PP-12 como no urbanizable, dentro del sistema general de áreas libres a ordenar mediante el Plan Especial 2 (salvo la parte recayente a la N-432, que se clasifica como urbano no consolidado y que se incluye en la UE-21);

La **Modificación** clasifica un nuevo sector PP-12 con los siguientes parámetros:

- Superficie de la actuación: 11.290 m².
- Uso global: residencial.
- Edificabilidad máxima: 0,36 m²t/ m²s.
- Techo máximo: 4.064,40 m²t.
- Densidad: media-baja
- Número máximo de viviendas: 27.
- Calificación: vivienda adosada protegida (pudiendo formar conjuntos con espacios libres comunitarios mancomunados).
- Reservas de suelo para sistema general de espacios libres (incluidas en el sector): 2.303 m².
- Reservas de suelo para sistemas locales de dotaciones: 1.500 m².

b) Ampliación del sistema general de espacios libres P.E.2

Las **Normas Subsidiarias de Castro del Río** delimitan un sistema general de espacios libres en suelo urbanizable, a ordenar mediante el Plan Especial 2.

La **Modificación** desafecta 8.987 m² de este sistema general con la clasificación del nuevo sector de suelo urbanizable PP-12, que incluye 2.303 m² del sistema general de espacios libres.

El suelo de la ampliación del sistema general es también no urbanizable, (zona de "huertos y riberas del Guadajoz"), y tiene una superficie de 9.784 m², superior a la del suelo desafectado.

c) Reajuste de los ámbitos de la UE-15A y UE-21

– Unidad de ejecución UE-15A:

Las **Normas Subsidiarias** definen como límite oeste de esta Unidad el nuevo vial que prolonga la calle Manuel Castro hasta el paseo de ribera, quedando el suelo situado al oeste del vial en suelo no urbanizable.

La **Modificación** amplía hacia el oeste la delimitación de la Unidad, clasificando como suelo urbano no consolidado la banda oeste de la calle (actualmente suelo no urbanizable).

El cuadro de superficies de la unidad de ejecución queda:

Superficie total:	1.720 m ²	(antes 1.166 m ²)
Superficie edificable:	1.097 m ²	(antes 543 m ²)
Cesión de espacios libres:	--	--
Cesión de equipamientos:	--	--
Cesión de viales:	623 m ²	(antes 623 m ²)

Se produce, por tanto, un aumento de 554 m² tanto en la superficie de la unidad como en su superficie edificable. La ampliación significa 6 nuevas viviendas (dada la parcela mínima de la zona R2).

– Unidad de ejecución UE-21:

Las **Normas Subsidiarias** delimitan esta Unidad por el norte a lo largo del vial que prolonga la calle Dehesilla hasta la carretera N-432.

La **Modificación** cambia el trazado de esta calle, dada la imposibilidad de conectarla con la carretera, dándole salida hacia el vial de ribera. Este cambio determina el ajuste del ámbito de la Unidad, tanto en su borde norte como en su borde oeste.

El cuadro de superficies de la unidad de ejecución queda:

Superficie total:	5.840 m ²	(antes 7.430 m ²)
Superficie edificable:	4.315 m ²	(antes 3.740 m ²)
Cesión de espacios libres:	--	--
Cesión de equipamientos:	--	--
Cesión de viales:	1.525 m ²	(antes 3.690 m ²)

Se produce, por tanto, una disminución de 1.590 m² en la superficie de la unidad, un aumento 575 m² en la superficie edificable, y una disminución de 2.165 m² en la cesión de viales. El reajuste del ámbito no conlleva el aumento del número máximo de viviendas (dada la parcela mínima de la zona unifamiliar aislada).

8.2 ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

El presupuesto de urbanización del sector PP-12 es el siguiente:

a) Ejecución de obras:

– Movimiento de tierras, pavimentación de calzadas y acerados y canalizaciones para servicios:	
3.045 m ² x 21,50 €/m ² =	65.467 €
– Saneamiento (pluviales y residuales):	
345 ml x 85 €/ml =	29.325 €
– Suministro de agua y riego:	
345 ml x 23,50 €/ml =	8.107 €
– Suministro de energía eléctrica (media y baja tensión):	
Media tensión y centro de transformación:	21.500 €
Baja Tensión: 210 ml x 42 €/ ml =	8.820 €
– Alumbrado público:	
345 ml x 78,50 €/ml =	27.082 €
– Telefonía y telecomunicaciones:	
210 ml x 31 €/ml =	6.510 €
– Ajardinamiento y arbolado:	
3.803 m ² x 18 €/m ² =	68.454 €
Total estimación coste de las obras:	235.265 €

b) Obras exteriores al ámbito del sector:

No existen obras exteriores al ámbito del sector.

c) Indemnizaciones por derribo de construcciones y destrucción de plantaciones:

Debe demolerse la nave de la parcela 93204/01, y los cerramientos traseros de las parcelas 93204/03, 19254/20 y 91181/01, que afectan a las obras de urbanización previstas (Reglamento de Gestión Urbanística, art. 98.2).

También debe destruirse el olivar existente en el ámbito del nuevo sector.

Se estima un costo total de estas indemnizaciones de **35.700 €**.

d) Otros costos:

No existen costes de realojamiento y retorno, ni otras cargas complementarias establecidas en el plan.

e) Presupuesto total de ejecución de la urbanización:

Se obtiene como suma de los presupuestos anteriores: **270.965 €**.

g) Estimación económica total:

Se obtiene aplicando a la inversión en urbanización el porcentaje habitual de costos indirectos en este tipo de operaciones (honorarios profesionales, tasas, gastos notariales y registrales, gastos de gestión y gastos financieros), que se estima en el 30% (R.D.1020/1993, art.12.1).

En estas condiciones, la inversión total puede estimarse en **352.255 €**.

No existen ayudas públicas directas o indirectas, para sufragar esta inversión, que debe ser costeada por los propietarios particulares de las parcelas afectadas.

8.3 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

El número máximo de viviendas previstas es de 27, de las cuales 3 corresponden a la cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento y las 24 restantes a los propietarios. En estas condiciones, el análisis de la inversión sería, en síntesis, el siguiente:

– Valor estimado del suelo:

Dada la ubicación del sector, y las características actuales del mercado, se valora a 16,50 €/ m².

El valor total del suelo del sector PP-12 asciende a **186.285 €**.

– Presupuesto de construcción de las viviendas

Se prevé que cada una de las viviendas tenga una superficie útil de 123 m² (90 m² de vivienda, 25 m² de cochera y 8 m² de trastero), lo que significa un total de 2.952 m² para las 24 viviendas.

Aplicando un coeficiente superficie construida/superficie útil de 1,225, la superficie construida de las 24 viviendas es de 3.616 m².

En aplicación de los módulos estimativos del presupuesto de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba 2018, se considera un precio unitario de construcción de 550 €/m² (unifamiliar entre medianeras con tipología urbana y dos núcleos).

Estos costes significan un presupuesto de ejecución material de 1.988.800 €.

Aplicando a este presupuesto un porcentaje del 30% de costos indirectos (R.D.1020/1993, art.12.1), correspondiente a honorarios profesionales, tasas, gastos notariales y registrales, gastos de gestión y gastos financieros, el presupuesto total de construcción asciende a **2.585.440 €**.

– Presupuesto de acondicionamiento de las zonas comunitarias:

La superficie de zonas comunitarias es de 1.550 m².

Se considera un costo unitario de acondicionamiento de estas zonas comunitarias de 65 €/ m² (módulos estimativos del Colegio de Arquitectos 2018), lo que supone un presupuesto de ejecución material de 100.750 €.

El presupuesto total de acondicionamiento, aplicando el porcentaje del 35%, es de **136.012 €**.

– Costo de urbanización:

Como se ha recogido en el apartado 5.2, el presupuesto es de **352.255 €**.

– **Costo total de la actuación:**

Será la suma del valor del suelo (186.285 €), el presupuesto de construcción de las viviendas (2.585.440 €), el de acondicionamiento de las zonas comunitarias (130.975 €) y el costo de urbanización (352.255 €), lo que supone un total de **3.254.955 €**.

– **Ingresos previstos en el desarrollo de la actuación:**

Se aplica el precio máximo de venta de la vivienda protegida en régimen de precio limitado: 1.364,40 €/m²u en viviendas y 818 €/m²u en cocheras y trasteros. Para los 90 m² de vivienda y 33 m² de cochera y trastero, el precio máximo de venta será de 149.811 € (**3.595.464 €** para las 24 viviendas).

– **Viabilidad económica de la actuación:**

La diferencia entre los ingresos previstos y el coste total de la actuación es de **340.509 €**, lo que supone una tasa de capitalización sobre la inversión del 9,47 %.

Este porcentaje justifica que la actuación es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la actuación. No se considera la posible participación de empresas prestadoras de servicios.

8.4 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA GESTIÓN DE LOS SUELOS DE TITULARIDAD PRIVADA DEL SISTEMA GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se estima que la expropiación de los suelos del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable puede realizarse a un máximo de 18.000 €/Ha (precio actual de mercado para un cultivo de olivar en pendiente en el ruedo de la población).

Aplicando este valor unitario a las 0,9784 Has de la ampliación del sistema general, obtenemos un justiprecio de 17.611 €. Si se consideran, además, las 0,5886 Has de la parcela 43, el costo total sería de **28.206 €**.

El valor del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento municipal en el sector PP-12 es de **81.447 €** (18.628 € del valor del suelo, 17.027 € del costo de acondicionamiento y 45.792 € del costo de urbanización).

La enajenación de este aprovechamiento permite al Ayuntamiento no solo la adquisición del 100% de los suelos de titularidad privada del sistema general, sino una parte sustancial de su ejecución.

8.5 HORIZONTE TEMPORAL PREVISTO PARA GARANTIZAR LA FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN.

El horizonte temporal previsto para el desarrollo de las actuaciones coincide con el plazo máximo fijado en la Modificación, de 6 años.

8.6 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS.

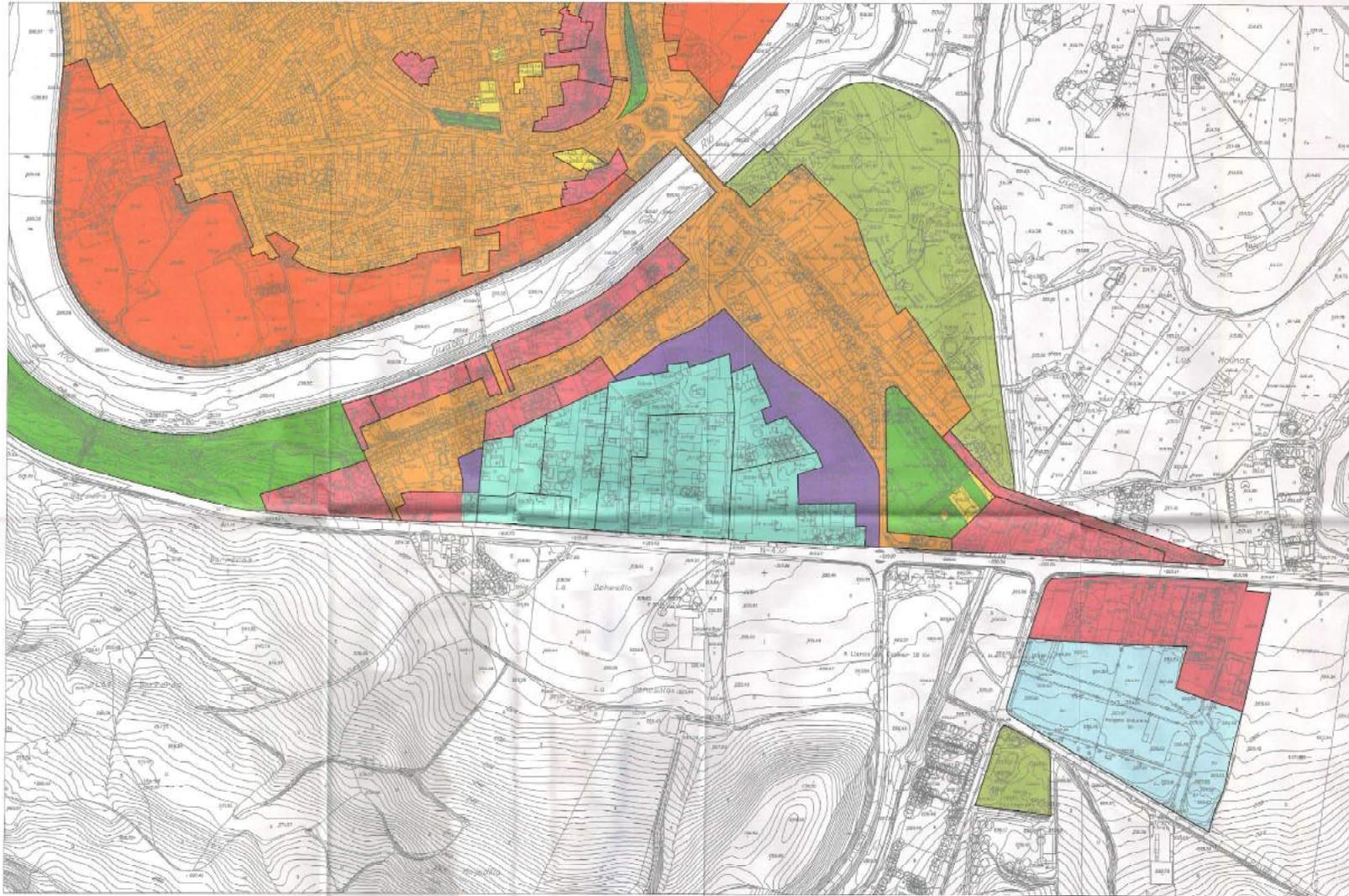
La financiación de la ejecución de las redes públicas corresponde exclusivamente a los propietarios particulares, por lo que no tiene impacto en las haciendas públicas.

El mantenimiento de la red de suministro eléctrico corresponde a Sevillana- Endesa, por lo que no tiene impacto en la hacienda pública. El mantenimiento de la pavimentación del nuevo viario, de los espacios libres y de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento corresponde al Ayuntamiento de Castro del Río, y será sufragado por el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana abonado por las viviendas.

Córdoba, enero de 2021



Álvaro Gómez Clavero
Arquitecto



USOS GLOBALES EN SUELO URBANO

- USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- USO GLOBAL INDUSTRIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- USO GLOBAL INDUSTRIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- USO GLOBAL RESIDENCIAL
- USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- USO GLOBAL INDUSTRIAL

SISTEMAS GENERALES

- ÁREAS LIBRES
- EQUIPAMIENTO

DECLARACIÓN: El presente documento es el resultado de un estudio técnico de carácter informativo y orientador. No constituye un instrumento de planificación ni garantiza la exactitud de los datos ni la viabilidad de los proyectos. El usuario debe verificar la información antes de tomar cualquier decisión. El autor no se responsabiliza de los errores ni de las consecuencias derivadas de su uso. La Empresa de Ingeniería y Arquitectura de Castro del Río, S.L. es la responsable de la información contenida en este documento.

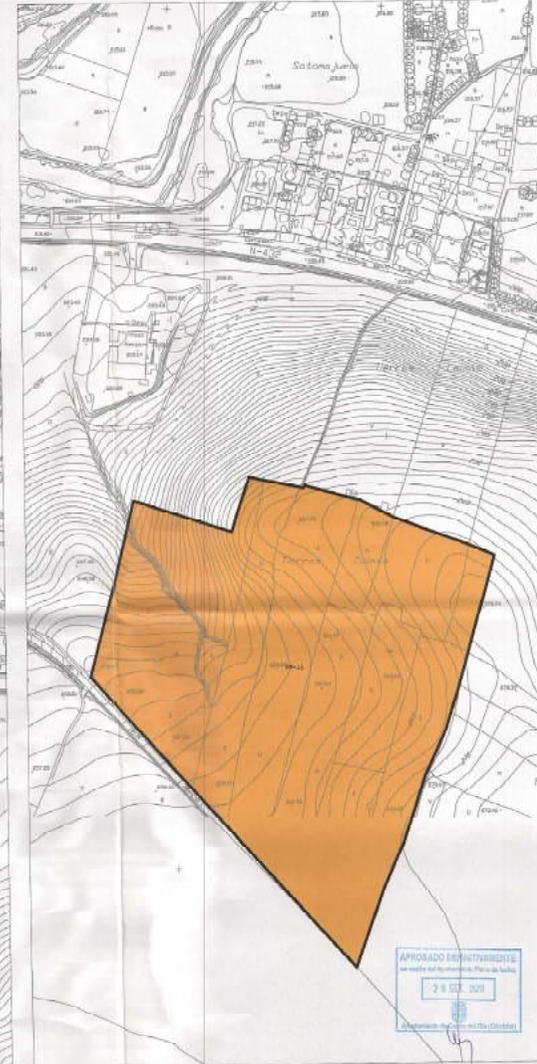
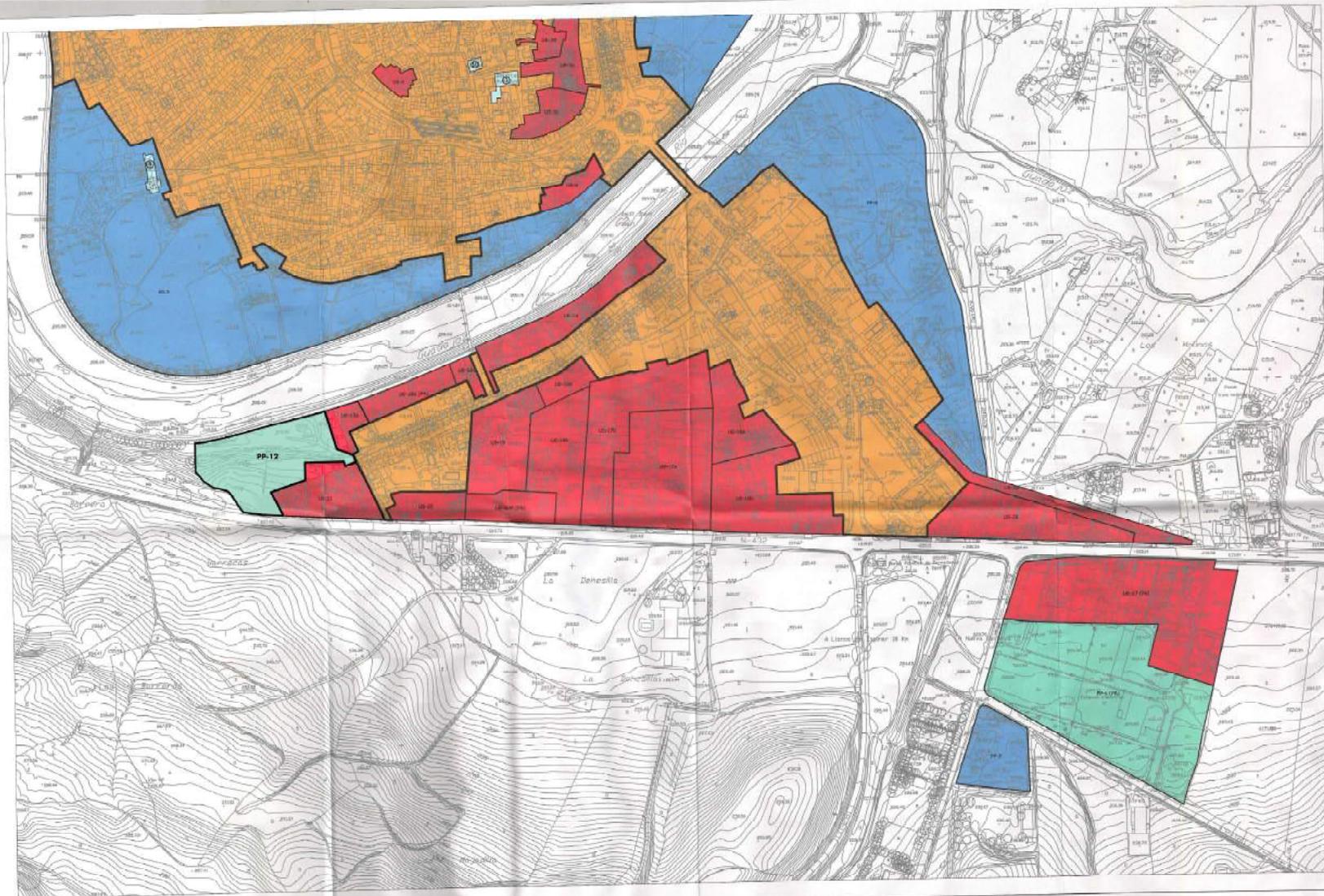
ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS GLOBALES Y DOTACIONES GENERALES

P.G.O.U. ADAPTACION PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

DOCUMENTO SUBSIDIARIO
ANEXO ACT 1

CASTRO DEL RÍO 8/12
FOLIO Nº **3b**
Escala 1/2.000



SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-0
(PA)

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE DISEÑADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PP-0
(PA)

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE

EMPLAZAMIENTO PROTEGIDO INTEGRAL

1. CASTILLO DE LOS RIOS
2. MONTE DE LOS RIOS
3. MONTE DE LOS RIOS (COPN)
4. MONTE DE LOS RIOS (COPN)
5. MONTE DE LOS RIOS (COPN)
6. MONTE DE LOS RIOS (COPN)
7. MONTE DE LOS RIOS (COPN)
8. MONTE DE LOS RIOS (COPN)
9. MONTE DE LOS RIOS (COPN)
10. MONTE DE LOS RIOS (COPN)

AREAS DE RESERVA
CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE Y CADA AREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONSTITUYE UN AREA DE RESERVA INDEPENDIENTE.

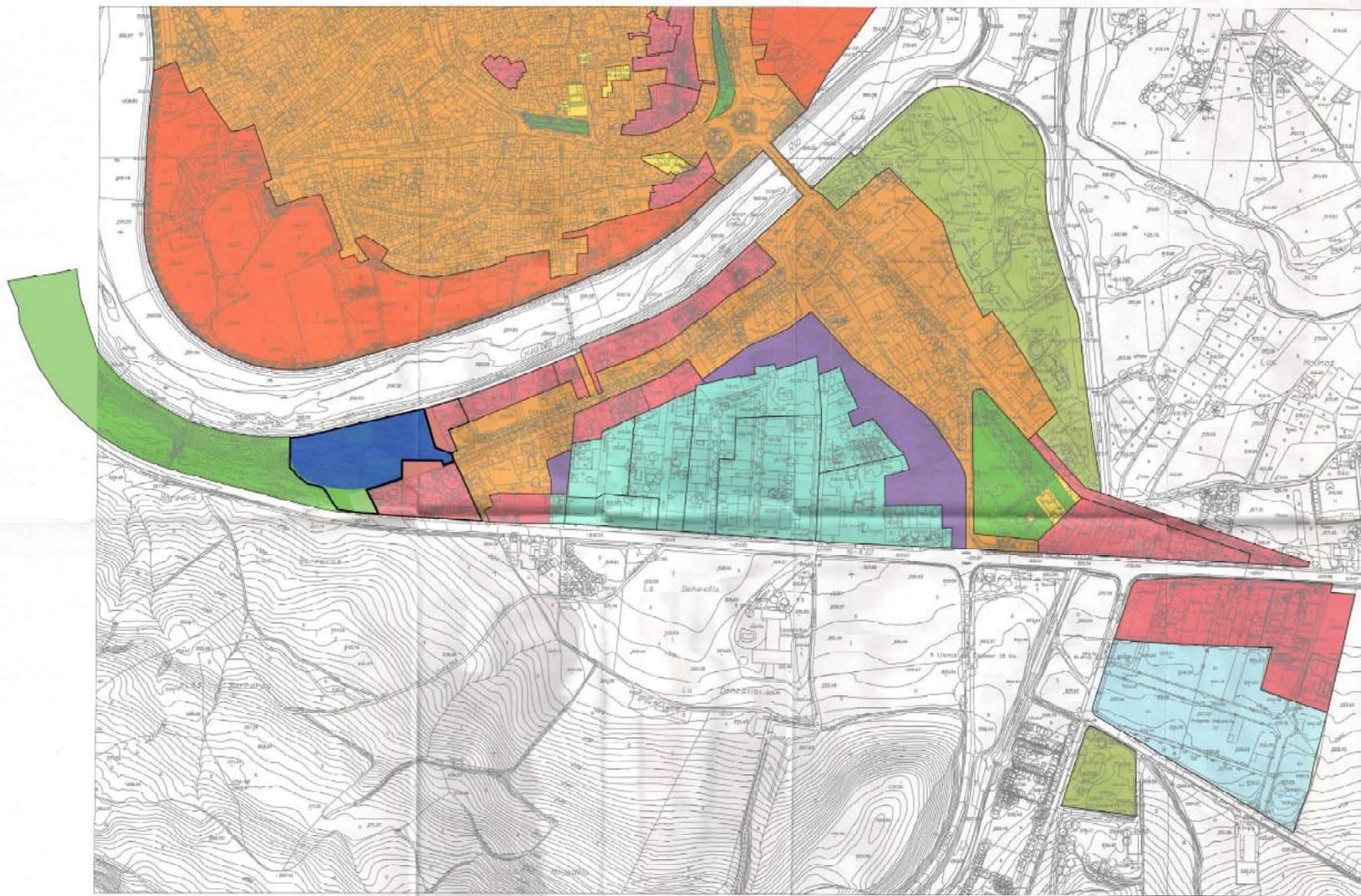
Los datos de esta obra son propiedad del Estado de Nuevo Leon y no se permite su reproducción o uso sin el consentimiento escrito de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon. La presente es un documento de trabajo y no constituye un instrumento de planeación o de ejecución de obra. El presente documento es propiedad de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon.

ORDENACION ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE CASTRO DEL RIO PARA LA CLASIFICACIÓN Y ORDENACION DE UN NUEVO SECTOR PP-12 Y LA AMPLIACION DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SNU P.E.2

CASTRO DEL RIO
5/12
2b
1/2,000

AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RIO
JAVIER GOMEZ CLAYTON, ARQUITECTO



ANEXO DE MOVIMIENTO
 DE SUELO DEL SECTOR PP-12
 29 SET. 2011

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO
 USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 USO GLOBAL INDUSTRIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 USO GLOBAL INDUSTRIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE RECTORIZADO
 USO GLOBAL RESIDENCIAL
 USO GLOBAL INDUSTRIAL
USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO
 USO GLOBAL INDUSTRIAL
 USO GLOBAL RESIDENCIAL

SISTEMAS GENERALES
 ANEAS LIBRES
 FUNDAMENTO

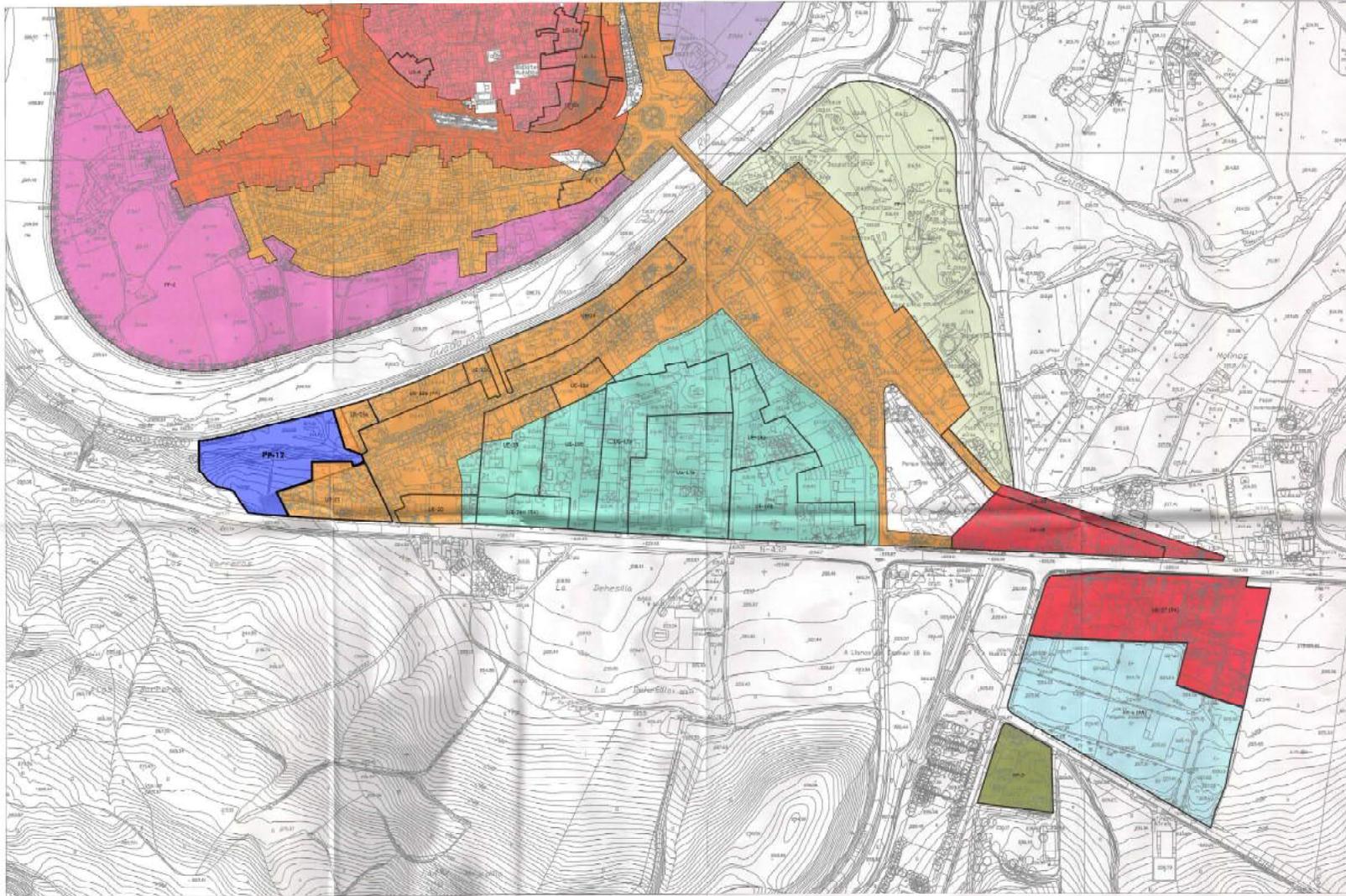
DE KENYA: Por haber controlado el crecimiento urbano en el territorio...
 (Small text block containing technical details and signatures)

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS GLOBALES Y DOTACIONES GENERALES

**MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE CASTRO DEL RÍO
 PARA LA CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE UN
 NUEVO SECTOR PP-12 Y LA AMPLIACIÓN DEL
 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SNU RE.2**

SECTOR DEL 100
 PLAN N°
3b
 8/12
 1/2,000



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 29 DE JUNIO DE 2011
 Ayuntamiento de Castro del Río

USOS OLIGARCALES EN SUELO URBANO

LA VILLA	INDUSTRIAL
RESIDENCIAL R2	INDUSTRIAL CON TOLERANCIA
RESIDENCIAL R3	INDUSTRIAL PP-10 (UE-1)
RESIDENCIAL R3A	INDUSTRIAL PP-11
RESIDENCIAL R3B	INDUSTRIAL PP-12
RESIDENCIAL R3C	INDUSTRIAL PP-13
RESIDENCIAL R3D	INDUSTRIAL PP-14
RESIDENCIAL R3E	INDUSTRIAL PP-15
RESIDENCIAL R3F	INDUSTRIAL PP-16
RESIDENCIAL R3G	INDUSTRIAL PP-17
RESIDENCIAL R3H	INDUSTRIAL PP-18
RESIDENCIAL R3I	INDUSTRIAL PP-19
RESIDENCIAL R3J	INDUSTRIAL PP-20
RESIDENCIAL R3K	INDUSTRIAL PP-21
RESIDENCIAL R3L	INDUSTRIAL PP-22
RESIDENCIAL R3M	INDUSTRIAL PP-23
RESIDENCIAL R3N	INDUSTRIAL PP-24
RESIDENCIAL R3O	INDUSTRIAL PP-25
RESIDENCIAL R3P	INDUSTRIAL PP-26
RESIDENCIAL R3Q	INDUSTRIAL PP-27
RESIDENCIAL R3R	INDUSTRIAL PP-28
RESIDENCIAL R3S	INDUSTRIAL PP-29
RESIDENCIAL R3T	INDUSTRIAL PP-30
RESIDENCIAL R3U	INDUSTRIAL PP-31
RESIDENCIAL R3V	INDUSTRIAL PP-32
RESIDENCIAL R3W	INDUSTRIAL PP-33
RESIDENCIAL R3X	INDUSTRIAL PP-34
RESIDENCIAL R3Y	INDUSTRIAL PP-35
RESIDENCIAL R3Z	INDUSTRIAL PP-36

USOS OLIGARCALES EN SUELO URBANIZABLE

RESIDENCIAL PP-2	INDUSTRIAL PP-4
RESIDENCIAL PP-3	INDUSTRIAL PP-6
RESIDENCIAL PP-12	INDUSTRIAL PP-7
RESIDENCIAL PP-13	INDUSTRIAL PP-8
RESIDENCIAL PP-14	INDUSTRIAL PP-9
RESIDENCIAL PP-15	INDUSTRIAL PP-10
RESIDENCIAL PP-16	INDUSTRIAL PP-11
RESIDENCIAL PP-17	INDUSTRIAL PP-12
RESIDENCIAL PP-18	INDUSTRIAL PP-13
RESIDENCIAL PP-19	INDUSTRIAL PP-14
RESIDENCIAL PP-20	INDUSTRIAL PP-15
RESIDENCIAL PP-21	INDUSTRIAL PP-16
RESIDENCIAL PP-22	INDUSTRIAL PP-17
RESIDENCIAL PP-23	INDUSTRIAL PP-18
RESIDENCIAL PP-24	INDUSTRIAL PP-19
RESIDENCIAL PP-25	INDUSTRIAL PP-20
RESIDENCIAL PP-26	INDUSTRIAL PP-21
RESIDENCIAL PP-27	INDUSTRIAL PP-22
RESIDENCIAL PP-28	INDUSTRIAL PP-23
RESIDENCIAL PP-29	INDUSTRIAL PP-24
RESIDENCIAL PP-30	INDUSTRIAL PP-25
RESIDENCIAL PP-31	INDUSTRIAL PP-26
RESIDENCIAL PP-32	INDUSTRIAL PP-27
RESIDENCIAL PP-33	INDUSTRIAL PP-28
RESIDENCIAL PP-34	INDUSTRIAL PP-29
RESIDENCIAL PP-35	INDUSTRIAL PP-30
RESIDENCIAL PP-36	INDUSTRIAL PP-31
RESIDENCIAL PP-37	INDUSTRIAL PP-32
RESIDENCIAL PP-38	INDUSTRIAL PP-33
RESIDENCIAL PP-39	INDUSTRIAL PP-34
RESIDENCIAL PP-40	INDUSTRIAL PP-35
RESIDENCIAL PP-41	INDUSTRIAL PP-36
RESIDENCIAL PP-42	INDUSTRIAL PP-37
RESIDENCIAL PP-43	INDUSTRIAL PP-38
RESIDENCIAL PP-44	INDUSTRIAL PP-39
RESIDENCIAL PP-45	INDUSTRIAL PP-40
RESIDENCIAL PP-46	INDUSTRIAL PP-41
RESIDENCIAL PP-47	INDUSTRIAL PP-42
RESIDENCIAL PP-48	INDUSTRIAL PP-43
RESIDENCIAL PP-49	INDUSTRIAL PP-44
RESIDENCIAL PP-50	INDUSTRIAL PP-45
RESIDENCIAL PP-51	INDUSTRIAL PP-46
RESIDENCIAL PP-52	INDUSTRIAL PP-47
RESIDENCIAL PP-53	INDUSTRIAL PP-48
RESIDENCIAL PP-54	INDUSTRIAL PP-49
RESIDENCIAL PP-55	INDUSTRIAL PP-50
RESIDENCIAL PP-56	INDUSTRIAL PP-51
RESIDENCIAL PP-57	INDUSTRIAL PP-52
RESIDENCIAL PP-58	INDUSTRIAL PP-53
RESIDENCIAL PP-59	INDUSTRIAL PP-54
RESIDENCIAL PP-60	INDUSTRIAL PP-55
RESIDENCIAL PP-61	INDUSTRIAL PP-56
RESIDENCIAL PP-62	INDUSTRIAL PP-57
RESIDENCIAL PP-63	INDUSTRIAL PP-58
RESIDENCIAL PP-64	INDUSTRIAL PP-59
RESIDENCIAL PP-65	INDUSTRIAL PP-60
RESIDENCIAL PP-66	INDUSTRIAL PP-61
RESIDENCIAL PP-67	INDUSTRIAL PP-62
RESIDENCIAL PP-68	INDUSTRIAL PP-63
RESIDENCIAL PP-69	INDUSTRIAL PP-64
RESIDENCIAL PP-70	INDUSTRIAL PP-65
RESIDENCIAL PP-71	INDUSTRIAL PP-66
RESIDENCIAL PP-72	INDUSTRIAL PP-67
RESIDENCIAL PP-73	INDUSTRIAL PP-68
RESIDENCIAL PP-74	INDUSTRIAL PP-69
RESIDENCIAL PP-75	INDUSTRIAL PP-70
RESIDENCIAL PP-76	INDUSTRIAL PP-71
RESIDENCIAL PP-77	INDUSTRIAL PP-72
RESIDENCIAL PP-78	INDUSTRIAL PP-73
RESIDENCIAL PP-79	INDUSTRIAL PP-74
RESIDENCIAL PP-80	INDUSTRIAL PP-75
RESIDENCIAL PP-81	INDUSTRIAL PP-76
RESIDENCIAL PP-82	INDUSTRIAL PP-77
RESIDENCIAL PP-83	INDUSTRIAL PP-78
RESIDENCIAL PP-84	INDUSTRIAL PP-79
RESIDENCIAL PP-85	INDUSTRIAL PP-80
RESIDENCIAL PP-86	INDUSTRIAL PP-81
RESIDENCIAL PP-87	INDUSTRIAL PP-82
RESIDENCIAL PP-88	INDUSTRIAL PP-83
RESIDENCIAL PP-89	INDUSTRIAL PP-84
RESIDENCIAL PP-90	INDUSTRIAL PP-85
RESIDENCIAL PP-91	INDUSTRIAL PP-86
RESIDENCIAL PP-92	INDUSTRIAL PP-87
RESIDENCIAL PP-93	INDUSTRIAL PP-88
RESIDENCIAL PP-94	INDUSTRIAL PP-89
RESIDENCIAL PP-95	INDUSTRIAL PP-90
RESIDENCIAL PP-96	INDUSTRIAL PP-91
RESIDENCIAL PP-97	INDUSTRIAL PP-92
RESIDENCIAL PP-98	INDUSTRIAL PP-93
RESIDENCIAL PP-99	INDUSTRIAL PP-94
RESIDENCIAL PP-100	INDUSTRIAL PP-95

ZONAS EN SUELO URBANO

ZONA	USO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
	global	global (m ² /m ²)	global (Uo/ha)
LA VILLA	Residencial	0,75	20
R2	Residencial	0,8	30
R3	Residencial	0,8	30
R3A	Residencial	0,8	30
R3B	Residencial	0,8	30
R3C	Residencial	0,8	30
R3D	Residencial	0,8	30
R3E	Residencial	0,8	30
R3F	Residencial	0,8	30
R3G	Residencial	0,8	30
R3H	Residencial	0,8	30
R3I	Residencial	0,8	30
R3J	Residencial	0,8	30
R3K	Residencial	0,8	30
R3L	Residencial	0,8	30
R3M	Residencial	0,8	30
R3N	Residencial	0,8	30
R3O	Residencial	0,8	30
R3P	Residencial	0,8	30
R3Q	Residencial	0,8	30
R3R	Residencial	0,8	30
R3S	Residencial	0,8	30
R3T	Residencial	0,8	30
R3U	Residencial	0,8	30
R3V	Residencial	0,8	30
R3W	Residencial	0,8	30
R3X	Residencial	0,8	30
R3Y	Residencial	0,8	30
R3Z	Residencial	0,8	30

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

ZONA	USO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
	global	global (m ² /m ²)	global (Uo/ha)
PP-2	Residencial	0,8	30
PP-3	Residencial	0,8	30
PP-4	Residencial	0,8	30
PP-5	Residencial	0,8	30
PP-6	Residencial	0,8	30
PP-7	Residencial	0,8	30
PP-8	Residencial	0,8	30
PP-9	Residencial	0,8	30
PP-10	Residencial	0,8	30
PP-11	Residencial	0,8	30
PP-12	Residencial	0,8	30
PP-13	Residencial	0,8	30
PP-14	Residencial	0,8	30
PP-15	Residencial	0,8	30
PP-16	Residencial	0,8	30
PP-17	Residencial	0,8	30
PP-18	Residencial	0,8	30
PP-19	Residencial	0,8	30
PP-20	Residencial	0,8	30
PP-21	Residencial	0,8	30
PP-22	Residencial	0,8	30
PP-23	Residencial	0,8	30
PP-24	Residencial	0,8	30
PP-25	Residencial	0,8	30
PP-26	Residencial	0,8	30
PP-27	Residencial	0,8	30
PP-28	Residencial	0,8	30
PP-29	Residencial	0,8	30
PP-30	Residencial	0,8	30
PP-31	Residencial	0,8	30
PP-32	Residencial	0,8	30
PP-33	Residencial	0,8	30
PP-34	Residencial	0,8	30
PP-35	Residencial	0,8	30
PP-36	Residencial	0,8	30
PP-37	Residencial	0,8	30
PP-38	Residencial	0,8	30
PP-39	Residencial	0,8	30
PP-40	Residencial	0,8	30
PP-41	Residencial	0,8	30
PP-42	Residencial	0,8	30
PP-43	Residencial	0,8	30
PP-44	Residencial	0,8	30
PP-45	Residencial	0,8	30
PP-46	Residencial	0,8	30
PP-47	Residencial	0,8	30
PP-48	Residencial	0,8	30
PP-49	Residencial	0,8	30
PP-50	Residencial	0,8	30
PP-51	Residencial	0,8	30
PP-52	Residencial	0,8	30
PP-53	Residencial	0,8	30
PP-54	Residencial	0,8	30
PP-55	Residencial	0,8	30
PP-56	Residencial	0,8	30
PP-57	Residencial	0,8	30
PP-58	Residencial	0,8	30
PP-59	Residencial	0,8	30
PP-60	Residencial	0,8	30
PP-61	Residencial	0,8	30
PP-62	Residencial	0,8	30
PP-63	Residencial	0,8	30
PP-64	Residencial	0,8	30
PP-65	Residencial	0,8	30
PP-66	Residencial	0,8	30
PP-67	Residencial	0,8	30
PP-68	Residencial	0,8	30
PP-69	Residencial	0,8	30
PP-70	Residencial	0,8	30
PP-71	Residencial	0,8	30
PP-72	Residencial	0,8	30
PP-73	Residencial	0,8	30
PP-74	Residencial	0,8	30
PP-75	Residencial	0,8	30
PP-76	Residencial	0,8	30
PP-77	Residencial	0,8	30
PP-78	Residencial	0,8	30
PP-79	Residencial	0,8	30
PP-80	Residencial	0,8	30
PP-81	Residencial	0,8	30
PP-82	Residencial	0,8	30
PP-83	Residencial	0,8	30
PP-84	Residencial	0,8	30
PP-85	Residencial	0,8	30
PP-86	Residencial	0,8	30
PP-87	Residencial	0,8	30
PP-88	Residencial	0,8	30
PP-89	Residencial	0,8	30
PP-90	Residencial	0,8	30
PP-91	Residencial	0,8	30
PP-92	Residencial	0,8	30
PP-93	Residencial	0,8	30
PP-94	Residencial	0,8	30
PP-95	Residencial	0,8	30
PP-96	Residencial	0,8	30
PP-97	Residencial	0,8	30
PP-98	Residencial	0,8	30
PP-99	Residencial	0,8	30
PP-100	Residencial	0,8	30

DEclaración: Para haber estado que el presente plano, tanto para el territorio de extensión de la zona de suelo urbano como para el territorio de extensión de la zona de suelo urbanizable, se ha elaborado en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11.1 del Real Decreto 1564/2008, de 18 de octubre de 2008, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 1/2007, de 27 de junio, de ordenación, promoción y gestión del territorio urbano de Andalucía.

La Secretaría del Ayuntamiento de Castro del Río

ORDENACION ESTRUCTURAL
 ZONAS SEGUN USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE

MODIFICACION DE LAS NN55 DE CASTRO DEL RIO PARA LA CLASIFICACION Y ORDENACION DE UN NUEVO SECTOR PP-12 Y LA AMPLIACION DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SNU RE-2

AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RIO OFICINA DE OBRAS URBANAS, ARQUITECTURA

FECHA DE APROBACION: 29 DE JUNIO DE 2011

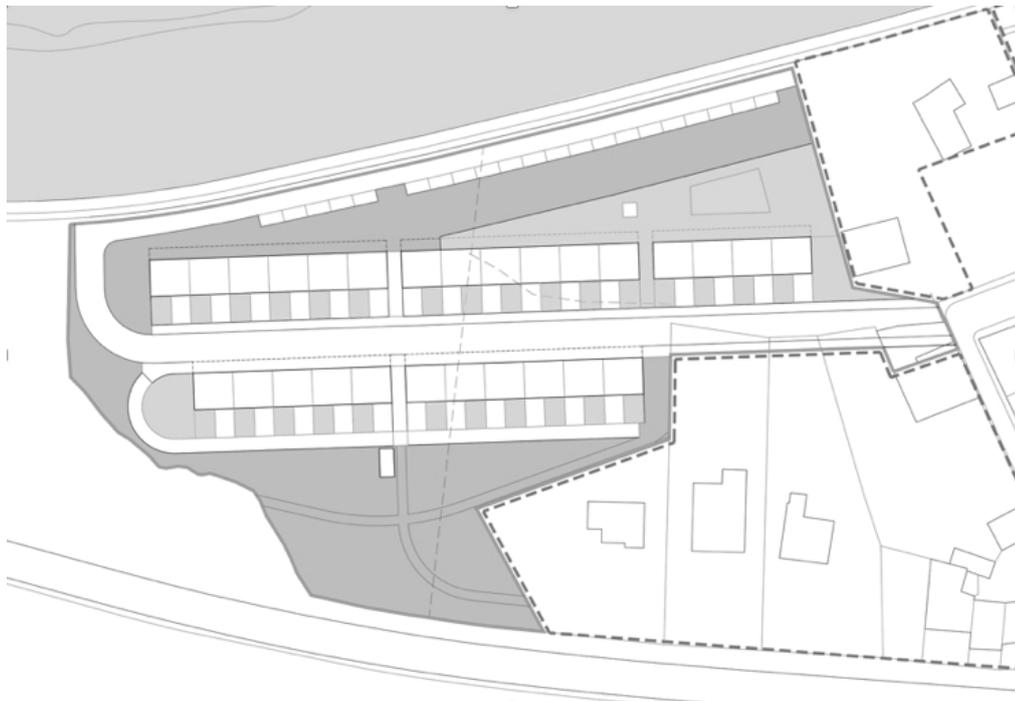
FECHA DE EMISION: 11/12

NUMERO DE PLAN: 4b

ESCALA: 1/2.000

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO
PARA LA CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN
DE UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PP-12 Y LA
AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE
ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE PE-2**

RESUMEN EJECUTIVO



**AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO
ÁLVARO GÓMEZ CLAVERO, ARQUITECTO**

RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo se ajusta a lo dispuesto en el R.D.L 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (art- 25.3) y en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 19.3).

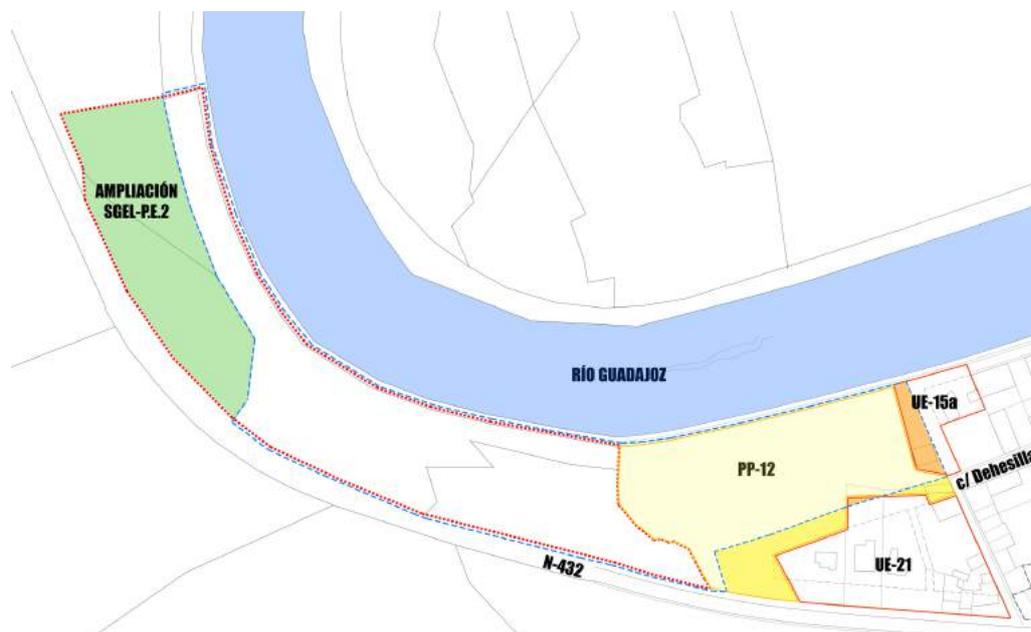
1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA A LA VIGENTE

La Modificación afecta a los siguientes suelos situados al este del Barrio de la Dehesilla, entre la ribera del Guadajoz y la carretera N-432 (Badajoz-Granada):

a) Nuevo sector PP-12:

Incluye las parcelas catastrales 44 del polígono 22, 95225/13 y 93204/01, y las traseras de las parcelas 93204/03, 19254/20 y 91181/01. Su delimitación es:

- Norte: borde del paseo peatonal y carril bici de la ribera del Guadajoz.
- Sur: límite del nuevo vial de prolongación de la calle Dehesilla, lindero entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 y 92205/01, y carretera N-432.
- Este: linderos entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 y 95225/12, y entre las parcelas catastrales 44 del polígono 22 y 92205/01.
- Oeste: lindero entre las parcelas catastrales 43 y 44 del polígono 22.



- Ámbito de la Modificación: en línea continua naranja, el nuevo sector PP-12
En línea discontinua azul, anterior delimitación del sistema general de espacios libres P.E.2
En línea discontinua roja, nueva delimitación del sistema general P.E.2
En verde, suelos que la Modificación incorpora al sistema general P.E.2
En línea continua roja, nueva delimitación de las unidades de ejecución UE-15A y UE-21
En amarillo, suelos anteriormente incluidos en las UE que se incluyen en el nuevo sector
En naranja, suelos que la Modificación incorpora a las unidades de ejecución.

b) Ampliación del sistema general de espacios libres P.E.2:

Las Normas Subsidiarias incluyen actualmente en este sistema general:

- La totalidad de la parcela catastral 44 del polígono 22, y las traseras de las parcelas 93204/01, 93204/03, 19254/20 y 91181/01, que la Modificación incorpora al nuevo sector PP-12.
- La parcela catastral 43 del polígono 22 (14019A.022.00043.0000HD).
- Los suelos de dominio público correspondientes a la antigua parcela catastral 42 del polígono 22.

La Modificación amplía el sistema general por el noroeste, incorporando dos nuevas parcelas, con una superficie de 9.784 m²:

- La parcela catastral 41 del polígono 22 (14019A.022.00041.0000HK).
- La parcela catastral 40 del polígono 22 (14019A.022.00040.0000HO).

c) Reajuste de los ámbitos de la UE-15a y la UE-21:

La delimitación del nuevo sector amplía hacia el oeste la UE-15A, para incluir los suelos situados al oeste de la calle de nueva apertura, evitando la partición actual de la parcela 95225/12.

De igual manera, se amplía hacia el norte la UE-21, ajustándola al nuevo trazado de la prolongación de la calle Dehesilla, disminuyendo la superficie de las parcelas 93204/03, 19254/20 y 91181/01 clasificada como no urbanizable.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Castro del Río es triple:

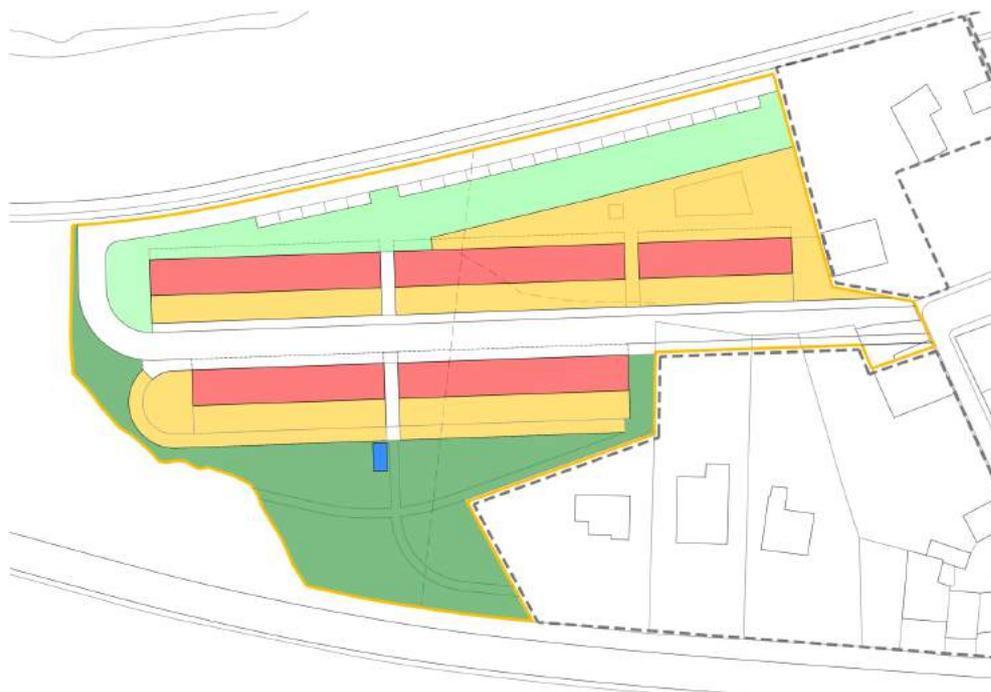
a) Clasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado PP-12:

Se clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado en el Barrio de la Dehesilla, que ocupa el vacío comprendido entre la UE-15A (al Este) y UE-21 (al Sur), estructurando la ribera del Guadajoz y finalizando el borde urbano.

El suelo del nuevo sector forma parte actualmente del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2. (salvo una pequeña superficie de suelo urbano no consolidado incluida en la UE-21).

Las características del sector PP-12 son las siguientes:

- Superficie total: 11.290 m².
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad total: 0,36 m²/m²s (4.064,40 m²t)
- Edificabilidad residencial protegida: 100%
- Densidad: media-baja (27 viviendas)
- Sistema general de espacios libres (incluido en el sector): 2.303 m²
- Sistema local de espacios libres + dotaciones: 1.500 m²
- Criterios de ordenación: prolongación de la calle Dehesilla hasta el paseo de ribera, localización del sistema local de áreas libres y dotaciones a lo largo de este paseo, y del sistema general de espacios libres junto a la carretera N-432.



El nuevo sector PP-12:

- En rojo: vivienda unifamiliar adosada protegida (superficie edificada).
- En naranja: vivienda unifamiliar protegida adosada (superficie no edificada).
- En verde claro: sistemas locales (áreas libres y otras dotaciones)
- En verde oscuro: sistema general de áreas libres incluido en el sector.
- En azul: sistema técnico de infraestructuras.
- En blanco: viario y aparcamientos.



El sistema general de espacios libres, tras la Modificación: incluye la nueva ampliación (SG-A), el suelo de dominio público (SG-P), el de propiedad privada (SG-p), y el incluido en el nuevo sector (SG-I). El sistema local de éste (SL) da continuidad a los espacios libres lo largo del paseo de ribera

b) Ampliación del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable P.E.2:

La Modificación amplía el sistema general por el noroeste para compensar la reducción de su superficie derivada de la clasificación del nuevo sector PP-12, incorporando dos nuevas parcelas, con una superficie de 9.784 m², clasificadas actualmente como suelo no urbanizable (huertos y riberas del Guadajoz).

c) Reajuste de los ámbitos de la UE-15A y UE-21:

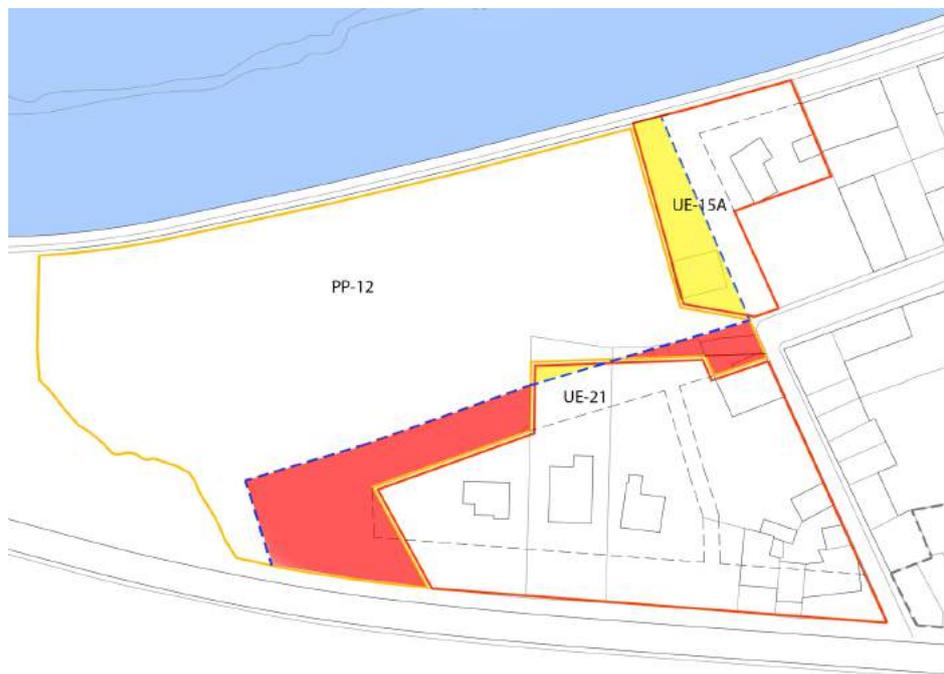
Se reajustan los límites de estas dos unidades de ejecución, adaptándolos al parcelario y evitando la partición de parcelas entre dos ámbitos de gestión.

Este reajuste significa la clasificación como suelos urbanos no consolidados del borde oeste de la UE-15a y del borde norte de la UE-21 (actualmente suelos no urbanizables), y como suelo urbanizable el borde oeste de la UE-21 (actualmente suelo urbano no consolidado).

En el caso de la **UE-15A** se produce un aumento de 554 m² tanto en la superficie de la unidad como en su superficie edificable, lo que supone un máximo de 6 nuevas viviendas.

El ajuste del ámbito de la **UE-21** viene derivado del cambio de trazado del vial que prolonga la calle Dehesilla hasta la carretera N-432. La Modificación cambia el trazado de esta calle, dada la imposibilidad de conectarla con la carretera, dándole salida hacia el vial de ribera.

Este cambio produce una disminución de 1.590 m² en la superficie de la UE-21, un aumento 575 m² en la superficie edificable, y una disminución de 2.165 m² en la cesión de viales. No se provoca aumento del número máximo de viviendas.



Ajuste de los ámbitos de la UE-15A y UE-21

En amarillo, ampliación de los ámbitos (suelos no urbanizables en las Normas Subsidiarias que pasan a suelos urbanos no consolidados).

En rojo, reducción del ámbito de la UE-21 (suelo urbano no consolidado en las Normas que pasa a suelo urbanizable)

3. MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PARA EL INTERÉS PÚBLICO

La Modificación supone una mejora de la ordenación actual por distintas razones:

- a) Desbloquea la falta de desarrollo urbanístico de Castro del Río tras la paralización del Plan General, clasificando un nuevo sector de suelo urbanizable (PP-12), de 11.290 m² de superficie, que finaliza el borde urbano y estructura la ribera del Guadajoz, permitiendo un crecimiento sostenible y cohesionado.
- b) Da salida a la calle Dehesilla, cuya conexión con la carretera N-432 resulta inviable, uniéndola con el paseo de ribera. Este paseo se une a las áreas libres y dotaciones del nuevo sector, de 1.500 m².
- c) Reserva el 100% del suelo edificable en el nuevo sector para destino a viviendas protegidas (27 viviendas adosadas con zonas libres mancomunadas).
- d) Permite gestionar el sistema general de espacios libres P.E.2, que no se ha desarrollado en los 27 años de vigencia del las Normas: se ceden directamente 2.303 m², y se hace posible la adquisición del resto de suelos privados con cargo a la cesión del 10% del aprovechamiento del nuevo sector (4.064 m²).
- e) Compensa la superficie del sistema general de espacios libres afectada por la clasificación del nuevo sector (8.987 m²) con la ampliación de este sistema por su límite noroeste, con superficie superior a la desafectada (9.784 m²).

4. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Los procesos de ejecución urbanística en el ámbito de la Modificación quedan suspendidos hasta la aprobación definitiva de ésta.

Córdoba, enero de 2021



Álvaro Gómez Clavero
Arquitecto