

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO  
PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4**

**PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**REDACTOR:**

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

## INDICE

### 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

#### 1.1 ANTECEDENTES

- 1.1.1 Encargo. Promotor
- 1.1.2 Objeto
- 1.1.3 Antecedentes de planeamiento
  - 1.1.3.1 Planeamiento General vigente
  - 1.1.2.2 Planeamiento supramunicipal

#### 1.2 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

- 1.2.1 Delimitación
- 1.2.2 Topografía y usos. Afecciones
- 1.2.3 Determinaciones del Planeamiento General (Normas Subsidiarias)
- 1.2.4 Infraestructuras
- 1.2.5 Estructura de la propiedad del suelo

### 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 2.1.1 Objetivos y criterios de ordenación
- 2.1.2 Propuesta de ordenación
  - 2.1.2.1 Alternativas de ordenación
  - 2.1.2.2 Cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general
  - 2.1.2.3 Coeficientes de ponderación de uso y tipología. Unidades de aprovechamiento
  - 2.1.2.4 Red viaria
- 2.1.3 Las infraestructuras

### 3. ORDENANZAS DEL SECTOR “PP-4”

### 4. ANEXOS A LA MEMORIA

- 4.1 Cuadros resumen de superficies

### 5. PLANOS

#### PLANOS DE INFORMACIÓN:

- Plano nº 1. Antecedentes de Planeamiento
- Plano nº 2. Topografía. Infraestructuras existentes
- Plano nº 3. Propiedad del suelo

#### PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Plano nº 4. Calificación del Suelo. Gestión.
- Plano nº 5. Red viaria. Alineaciones y Rasantes, Secciones Tipo.
- Plano nº 6. Red de Electricidad en Media y Baja Tensión.
- Plano nº 7. Red de Electricidad en Baja Tensión.
- Plano nº 8. Red de alumbrado público.
- Plano nº 9. Red de telefonía.
- Plano nº 10. Red de alcantarillado.
- Plano nº 11. Red de abastecimiento de agua.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO

# 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1.1. ANTECEDENTES

### 1.1.1 ENCARGO. PROMOTOR

El presente documento se redacta por encargo de los propietarios de suelo incluido en el sector, estando nominado el encargo por:

Olivarera San Isidro S.C.A.

CIF

Domicilio:

Redactor:

Arquitecto colegiado en Córdoba con el número 123.

NIF:

Domicilio:

Documentación aportada por el promotor. Levantamiento topográfico del área de estudio en soporte informático. Se utiliza como complemento el plano fotogramétrico que, por encargo del Instituto Cartográfico de Andalucía, en Febrero de 2002 restituyó la empresa Cartofoto del Sur S.L. basándose en el vuelo fotogramétrico realizado por Spasa en Junio de 2001.

### 1.1.2 OBJETO

El presente documento tiene por objeto la ordenación del Sector Sudeste de Suelo Urbanizable PP-4 del término municipal de Castro del Río, mediante la redacción del Plan Parcial que se desarrollará dentro del ámbito territorial definido en el plano 2a (Clasificación del Suelo. Viarios. Núcleo de Castro del Río) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de dicho municipio. Este ámbito queda definido, así mismo en el plano 2a (Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable) de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento de Castro del Río.

### 1.1.3 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

#### 1.1.3.1 Planeamiento General Vigente:

**Instrumento:** Normas subsidiarias de planeamiento municipal (en adelante NNSS).

**Aprobación definitiva con suspensiones:** 14-06-1991. Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba (en adelante CPU).

**Subsanción de deficiencias:** 18-11-1994 y 25-07-2000. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOTU).

**Anulación:** 29-01-2001. Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**Aprobación definitiva con suspensiones:** 26-07-2001. CPOTU.

#### 1.1.3.2 Planeamiento Supramunicipal:

Complementario en Suelo No Urbanizable: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Complementario: Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes de la Provincia de Córdoba.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

## 1.2 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

### 1.2.1 Delimitación

El suelo sobre el que se pretende actuar ocupa una superficie aproximada de 5 Ha, con topografía plana, que formó parte de las huertas de la ribera del río Guadajoz y en la actualidad se encuentra anexo a las fábricas aceiteras que presentan fachada a la calle de Los Molinos.

De forma aproximadamente triangular, está limitado:

Al noroeste por la canalización del río Guadajoz.

Al este el río Guadajoz y arroyo de Las Canteras.

Al suroeste por la calle de Los Molinos y las fábricas aceiteras que presenta fachada a ésta.

### 1.2.2 Topografía y usos. Afecciones

El ámbito presenta una topografía con desniveles suaves:

- Entre sus extremos norte (junto al puente sobre el río Guadajoz) y el sur (junto al puente sobre el arroyo de Las Canteras), unidos por la calle de Los Molinos y distantes 470 metros entre ellos, existe un desnivel de 3,50 metros (pendiente media 0,75%).
- El borde este que discurre desde el sur siguiendo el curso del arroyo de Las Canteras, durante 225 metros hasta alcanzar su desembocadura en el río Guadajoz, y continúa junto al río 345 metros hasta el cambio de sentido de su curso. En este borde se aprecia un desnivel de 2,00 metros (pendiente media 0,35%).
- El borde noroeste, 200 metros junto al cauce del río Guadajoz, presenta un desnivel de 1,50 metros (pendiente media 0,75%).

El límite del sector, con excepción de la línea que lo separa del suelo urbano con fachada a calle de Los Molinos, discurre sobre el muro de protección frente a crecidas del río y la canalización de hormigón del arroyo de Las canteras.

Los suelos afectados están ocupados parcialmente por espacios complementarios para acopio de residuos procedentes los molinos aceiteros a los que pertenecen (hojas y tierras procedentes de la limpieza de la aceituna antes de la molienda, aguas de lavado, etc..).

En menor proporción encontramos construcciones (Naves y cobertizos) e instalaciones (Puntos de recepción, limpieza, pesaje y lavado de aceituna en las almazaras de La Mata y San Isidro).

### 1.2.3 Determinaciones del Planeamiento General (Normas Subsidiarias)

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Castro del Río contienen las siguientes determinaciones para el suelo que nos ocupa en su artículo 22 "Características y determinaciones de los sectores" y en capítulo V "Normas específicas para el Sector PP-4":

- Uso global: Industrial
- Uso pormenorizado: Industrial- Residencial R3
- Superficie de actuación: 49.600 m<sup>2</sup>
- Superficie neta: 27.280 m<sup>2</sup> industrial + 1.650 m<sup>2</sup> residencial
- Edificabilidad: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s industrial + residencial según ordenanza R3
- Número de viviendas 30 (6,05 viviendas/hectárea)
- Parcelación: superficie 1.200 m<sup>2</sup> y fachada de 20 m. en zona industrial; superficie 250 m<sup>2</sup> y fachada 12 m. en zona residencial

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

- Cesiones de suelo (dotaciones): 3.500 m<sup>2</sup>
- Superficie orientativa viario y aparcamiento: 20.670 m<sup>2</sup>
- Sistema de actuación: Compensación
- Plazo de inicio: 12 meses desde encauzamiento del río Guadajoz

Estos parámetros deben ajustarse a la realidad física del ámbito de actuación (mayor superficie delimitada), a las determinaciones de la actual legislación urbanística (mayores dotaciones) y a la demanda actual de suelo (parcelas de menor tamaño).

#### 1.2.4 Infraestructuras

Se analizan, en los siguientes apartados, las distintas infraestructuras urbanas básicas existentes, evaluando la capacidad de las redes existentes para la satisfacción de las demandas y consumos originados por la puesta en carga del sector y estudiando la situación de cada una de las redes de servicio existentes con respecto a la nueva ordenación del sector en desarrollo y las implicaciones constructivo-económicas que de dichos trazados se deriven.

##### Red viaria.

Los dos extremos de la actuación conectan con la calle de Los Molinos que constituye viario urbano completamente urbanizado.

En el interior existen dos tramos de viario:

- Calzada asfaltada de unos 6,00 metros de anchura a lo largo del borde noroeste junto a la canalización del río.
- Firme de zahorras en prolongación del anterior, con anchura de unos 7,00 metros, situado sobre el muro terrizo de protección frente a crecidas del río, que se extiende unos 460 metros.
- Casi al final de este último viario encontramos, fuera de ámbito de actuación, un puente sobre el arroyo de Las Canteras con calzada de 3,00 metros y dos Acerados de 0,75 metros.

##### Abastecimiento de Agua Potable.

En ambos puntos de conexión viaria con la calle de Los Molinos encontramos la red municipal de abastecimiento: conducto de polietileno ø125mm (presión 3,5 atmósferas) en el extremo sur y tres conductos en el extremo norte, dos de polietileno ø180mm (presión 3,5 y 6 atmósferas respectivamente), y otro de fibrocemento ø60mm (presión 3,5 atmósferas).

En el interior del sector no existe red de abastecimiento, salvo las redes privadas de suministro a las industrias existentes que acometen a la red de calle de Los Molinos.

##### Red de Saneamiento.

A lo largo del contacto del Sector con la canalización del río Guadajoz discurre un colector de hormigón ø 300, que parte de la red existente en calle de Los Molinos y penetra 180 metros en el sector.

En la calle de Los Molinos, junto al contacto Sur con del sector, existe un colector de hormigón ø300.

Ambos colectores acaban unificados, junto a otros de la zona, en el colector de cintura de la margen izquierda del Guadajoz (hormigón ø400) que discurre desde la calle de Los

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Molinos por la plaza Paco Dios hasta la estación de bombeo, junto a la pasarela peatonal sobre el río, desde donde se transportan las aguas residuales hasta el colector de cintura de la margen derecha del río. Al inicio de este colector existe un aliviadero de pluviales con vertido al río.

Red de Energía Eléctrica.

En el interior de Sector, próximo a la calle de Los Molinos, existe un centro de transformación integrado en la línea de Media Tensión que circunvala el núcleo urbano de Castro del Río uniendo los distintos centros de transformación, estando unido a los centros de Cruz del Chocolateiro y Ronda de Granadillos, ambos en la margen derecha del río.

Este transformador da servicio al área urbana circundante y, en consecuencia, no dispone de potencia para nuevos suministros.

Desde uno de los postes de la línea que conecta con la Cruz del Chocolateiro parte una línea privada de media tensión para alimentar el centro de transformación que Oliverera San Isidro S.C.A. tiene en el interior de sus instalaciones.

Red de Telefonía.

Existen redes aéreas adosadas a las fachadas de calle de Los Molinos. Debido al actual estado de alarma no ha sido posible consultar con la compañía suministradora la capacidad de estas líneas para dotar del servicio a las nuevas parcelas. Previo a la redacción del Proyecto de Urbanización se recabará esta información.

**1.2.5 Estructura de la Propiedad del Suelo**

Como puede observarse en la tabla adjunta la totalidad de las fincas que integran el nuevo sector son de titularidad privada.

RELACION DE FINCAS, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL SECTOR

Finca	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	%
1		9.287	D. [REDACTED] D <sup>a</sup> [REDACTED]	2.131,27	4,25
2		14.555	D. [REDACTED] D <sup>a</sup> [REDACTED]	2.119,26	4,23
3		8.380	[REDACTED]	7.427,27	14,82
4		281	[REDACTED]	24.589,33	49,05
		12.149			
		964			
		13.205			
5		1.556	[REDACTED]	11.757,00	23,47
6		9.200	D. [REDACTED]	201,70	0,40
			D <sup>a</sup> [REDACTED]		
			D <sup>a</sup> [REDACTED]		
			D <sup>a</sup> [REDACTED]		
			D <sup>a</sup> [REDACTED]		

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
--------------------	------------------------	-----------------------	--------------------	---------------------

7		9.178	D. D <sup>a</sup>	355,57	0,70
8		3.294	D. D <sup>a</sup>	696,35	1,39
9				849,25	1,69
TOTAL SECTOR				50.127,00	100,00

Partes de la finca n° 1 (421,00 m²) y de la n° 7 (777, 00 m²) se encuentran fuera del sector, pero es necesaria su ocupación para completar la urbanización del viario previsto. El suelo afectado incluyendo estos suelos alcanza una superficie de 51.325 m².

Computando estas superficies como propiedades afectadas el cuadro anterior queda como sigue:

RELACION DE FINCAS, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES AFECTADAS

Finca	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUPERFICIE (m²)	%
1		9.287	D. D <sup>a</sup>	2.552,27	4,97
2		14.555	D. D <sup>a</sup>	2.119,26	4,13
3		8.380		7.427,27	14,47
4		281		24.589,33	47,91
		12.149			
		964			
		13.205			
5		1.556		12.534,00	24,42
6		9.200	D. D <sup>a</sup> D <sup>a</sup> D <sup>a</sup> D <sup>a</sup>	201,70	0,39
7		9.178	D. D <sup>a</sup>	355,57	0,69
8		3.294	D. D <sup>a</sup>	696,35	1,36
9				849,25	1,66
TOTAL SUELO AFECTADO				51.325,00	100,00

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
--------------------	------------------------	-----------------------	--------------------	---------------------

DATOS DE LOS PROPIETARIOS

NOMBRE	CIF / NIF	Calle	DOMICILIO	
			Localidad	Provincia
			Castro del Río	Córdoba
			Castro del Río	Córdoba
			Castro del Río	Córdoba
			Castro del Río	Córdoba
			Castro del Río	Córdoba
			Castro del Río	Córdoba
			Castro del Río	Córdoba
			Castro del Río	Córdoba
			Calahonda Mijas	Málaga
			Calahonda Mijas	Málaga
			Calahonda Mijas	Málaga
			Calahonda Mijas	Málaga
			Calahonda Mijas	Málaga
			Castro del Río	Córdoba
			Castro del Río	Córdoba

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### 2.1.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Como consecuencia de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales, la Información Urbanística obtenida, los condicionantes topográficos del suelo y las directrices sugeridas por los promotores, los criterios asumidos para proceder a la ordenación son los siguientes:

Establecer un asentamiento industrial que permita el traslado de las aceiteras a los suelos que poseen en la trasera de sus instalaciones, de modo que los suelos con fachada a calle de Los Molinos sean ocupados por usos residenciales.

Las conexiones con la red viaria del entorno se producirán en los extremos del sector que coinciden con los de la calle de Los Molinos. Esta calle, antiguo tramo de la carretera Montoro-Puente Genil, constituye el acceso sur al núcleo de Castro del Río y posee sección y firme suficientes para soportar el tránsito de vehículos pesados.

#### 2.1.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

##### 2.1.2.1 Alternativas de Ordenación

Los fuertes condicionantes impuestos al área que nos ocupa conducen a la solución adoptada en el Plan Parcial.

Cualquier otra solución, distinta de la adoptada y que dé respuesta a todos los requerimientos planteados, se traduce en una mera variante de ésta con pequeñas modificaciones de escasa importancia.

Se opta por una ordenación en manzana cerrada, con un solo viario perimetral que envuelve en su interior los suelos industriales y residenciales completando la manzana situada al este de la calle de Los Molinos. El suelo destinado a dotaciones se ubica en el exterior del viario proyectado, entre éste y el cauce del río Guadajoz.

En el frente noroeste, junto al cauce del río y con vistas hacia el barrio de La Villa, se prolonga el paseo peatonal existente aguas abajo.

##### 2.1.2.2 Cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general.

###### a) Aprovechamiento urbanístico.

El planeamiento general que Clasifica el Sector de Suelo Urbanizable objeto del presente Plan Parcial, le asigna una edificabilidad bruta de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de uso industrial y la resultante de la aplicación de la ordenanza de suelo urbano R3 a los suelos resultantes con uso residencial.

El cálculo del aprovechamiento neto de uso industrial otorgado por las NNSS se ha realizado partiendo del techo máximo edificable derivado de la aplicación de la edificabilidad bruta por la superficie del Sector entre la superficie neta para uso industrial derivada de la ordenación propuesta. En el caso del uso residencial el aprovechamiento

<p>APROBACION INICIAL</p>	<p>APROBACION PROVISIONAL</p>	<p>APROBACION DEFINITIVA</p>	<p>REGISTRO MUNICIPAL</p>	<p>REGISTRO AUTONOMICO</p>
-------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

neto se obtiene por aplicación de las Ordenanza R3 a los suelos residenciales derivados de la ordenación propuesta.

Normativa	NNSS	Plan Parcial
<b>Superficie Sector (m<sup>2</sup>)</b>	49.600	50.127
<b>Edificabilidad neta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	Industrial: 1,53 Residencial: 3,00	Industrial: 1,00 Residencial: 2,35
<b>Edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	Industrial: 0,90 Residencial: 0,10	Industrial: 0,59 Residencial: 0,16
<b>Techo máximo (m<sup>2</sup>t)</b>	Industrial: 44.640 Residencial: 4.960	Industrial: 29.235 Residencia: 8.201
<b>Densidad máxima (viv/Ha)</b>	6,05	12,31
<b>Número de viviendas (Ud)</b>	30	64

Nota: Las NNSS no definen con exactitud los parámetros e incorporan una representación gráfica de los suelos residenciales, que trasladada a la realidad resulta ser significativamente mayor y, en consecuencia, aumenta la edificabilidad residencial y el número de viviendas.

En aplicación del artículo 10.1.A.b de la LOUA y el 23 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, así como la consideración al respecto introducida por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, se dispone una reserva de suelo, de al menos el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

**b) Reservas para dotaciones.**

La reserva de suelo para dotaciones del Plan Parcial se ha realizado en proporción adecuada a las necesidades de la población que albergará el mismo y de acuerdo con los módulos fijados en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Todas las áreas destinadas a equipamientos y zonas libres serán de dominio público mediante cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo incluidos en el Sector.

Dotaciones	Módulos Art.17 LOUA	Superficies Plan Parcial
<b>Areas libres</b>	10% superficie sector 5.012,70 m <sup>2</sup>	5.019,00 m <sup>2</sup>
<b>Otros equipamientos</b>	4% superficie sector 2.005,00 m <sup>2</sup>	2.016,00 m <sup>2</sup>
<b>Aparcamiento</b>	0,5÷1 plaza/100m <sup>2</sup> t 188÷376	190 plazas en viario (5 minusválido)

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

**c) Usos globales y usos pormenorizados.**

Por aplicación de las determinaciones contenidas en los apartados anteriores, y en base a la ordenación concreta definida en la ordenación, se obtienen los siguientes valores para cada uso:

**USOS GLOBALES**

Uso	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )	% suelo	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Superficie techo (m <sup>2</sup> )
Industrial	29.235,00	58,32	1,00	29.235,00
Residencial Libre	2.443,00	4,88	2,35	5.741,05
Residencial Protegido	1.047,00	2,09	2,35	2.460,45
Areas libres	5.019,00	10,01	0	0,00
Equipamientos	2.016,00	4,02	1,20	2.419,20
Viaro	10.197,00	20,34	0	0,00
Sistema técnico	170,00	0,34	1,00	170,00
<b>Total sector</b>	<b>50.127,00</b>	<b>100</b>		<b>39.855,70</b>

**USOS PORMENORIZADOS**

Nº de parcela	Uso y Tipología	Superficie suelo	Superficie techo	Número de viviendas
1	Residencial Protegido	1.047,00	2.460,45	20
2	Residencial Libre	1.347,00	3.165,45	24
3	Industrial	29.235,00	29.235,00	0
4	Residencial Libre	1.096,00	2.575,60	20
5	Areas libres	5.019,00	0,00	0
6	Equipamientos	2.016,00	2.419,20	0
7	Sistema técnico	25,00	25,00	0
8	Sistema técnico	37,00	37,00	0
9	Sistema técnico	14,00	14,00	0
10	Sistema técnico	94,00	94,00	0

**2.1.2.3 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA, UNIDADES DE APROVECHAMIENTO**

Para un justo reparto de cargas y beneficios es necesario establecer los Coeficientes de Ponderación que permitan transformar cualquier uso y tipología de los contemplados en la ordenación (Vivienda Libre, Vivienda Protegida e Industrial) en el uso y tipología característica a fin de su correcta equivalencia.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
--------------------	------------------------	-----------------------	--------------------	---------------------

Establecemos como uso y tipología característicos la Vivienda Libre.

La Adaptación Parcial a la LOUA'02 de las NNSS, en su artículo 4.2.1. "Coeficientes de ponderación de uso y tipología", establece los siguientes valores para estos coeficientes:

- Vivienda libre: 1,00
- Vivienda protegida: 0,78

Para establecer el Coeficiente de Ponderación del uso Industrial respecto del de Vivienda Libre calculamos la relación entre la repercusión de suelo en la formación de los precios medio en el municipio de ambos usos.

Vivienda libre en edificación adosada:

- A. Coste de suelo
- B. Coste de construcción
- C. Coste de promoción: 0,30 (A + B)
- D. Beneficio de promoción: 0,20 (A + B + C)
- E. Precio de venta: (A + B + C + D)

Desde el conocimiento del sector local de la promoción, establecemos el valor de construcción (B) en 550 €/m<sup>2</sup> y el precio de venta (E) en 1.150 €/m<sup>2</sup> construido, con lo que obtenemos un coste de suelo (A) de **187,18 €/m<sup>2</sup> construido**.

Industrial:

- A. Coste de suelo
- B. Coste de construcción
- C. Coste de promoción: 0,30 (A + B)
- D. Beneficio de promoción: 0,20 (A + B + C)
- E. Precio de venta: (A + B + C + D)

Desde el conocimiento del sector local de la promoción, establecemos el valor de construcción (B) en 250 €/m<sup>2</sup> y el precio de venta (E) en 525 €/m<sup>2</sup> construido, con lo que obtenemos un coste de suelo (A) de **86,54 €/m<sup>2</sup> construido**.

De lo que se deducen los siguientes coeficientes de ponderación:

- **Vivienda libre: 1,00**
- **Vivienda protegida: 0,78**
- **Industrial: 0,46**

Aplicando estos coeficientes a los suelos contenedores de usos lucrativos se obtiene:

**USOS LUCRATIVOS**

Nº de parcela	Uso y Tipología	Superficie suelo	Superficie techo	C. P.	Unidades de aprovechamiento
1	Residencial Protegido	1.047,00	2.460,45	0,78	1.919,15
2	Residencial Libre	1.347,00	3.165,45	1,00	3.165,45
3	Industrial	29.235,00	29.235,00	0,46	13.448,10
4	Residencial Libre	1.096,00	2.575,60	1,00	2.575,60
TOTAL					21.108,30

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

### 2.1.2.4 Red viaria

El Plan Parcial proyecta un total de 10.197,00 m<sup>2</sup> de viario, entendiendo globalizados en esta superficie el suelo destinado a aparcamientos.

El viario se proyecta de modo que las pendientes se adapten en lo posible a las condiciones orográficas.

El viario se compone básicamente de una vía que parte de la calle de Los Molinos, junto al puente sobre el río Guadajoz, y conecta de nuevo con esta calle junto al arroyo de Las Canteras frente al Parque Municipal. El primer tramo discurre junto a la canalización del río durante unos 165 metros, gira 90 grados hacia la derecha y discurre en línea recta hasta alcanzar la canalización del arroyo de Las Canteras, continuando junto a este hasta alcanzar el puente existente en la prolongación de la calle de Los Molinos.

Habrà que ejecutar ademàs, como obra externa, los tramos de viarios situados al final de la calle de Los Molinos y junto al río que, estando fuera del àmbito del sector, completan el viario funcional del entorno.

Las secciones de viales proyectadas estàn dimensionadas para satisfacer el uso que soportarà.

Se fijan trazado y dimensiones, perfiles y rasantes.

La secci3n del tramo de viario que discurre junto al cauce del río Guadajoz cuenta con un àrea peatonal, adosado al cauce, de igual anchura del existente en el viario que une la calle de Los Molinos con la plaza Paco Dios (5,00 m), calzada para doble sentido de tràfico rodado (7,00 m), banda de aparcamiento en baterìa en su borde interior (4,50 m) y acerados (2,50 m), de lo que resulta una dimensi3n total de 19,00 metros.

El resto del viario hasta contactar de nuevo con la calle de Los Molinos, frente al Parque Municipal, contarà con doble acerado (2 x 2,00 m), calzada de doble sentido de tràfico rodado (7,00 m) y banda de aparcamiento en baterìa en su borde exterior (5,00 m), salvo en el frente del equipamiento donde desaparece el aparcamiento.

Sobre el àrea peatonal junto al Guadajoz se delimitarà un carril para transito de bicicletas que se prolongarà sobre el àrea libre, siguiendo el límite del sector hasta alcanzar el cauce del arroyo, desde donde se aunaràn los trànsitos peatonales y de bicicletas en el acerado proyectado.

El artículo 17 de la LOUA'02 establece la obligaci3n de reservar espacio para aparcamientos pùblicos a raz3n de al menos una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos de usos residencial o industrial. Esta exigencia supone 187 plazas.

Anejos al viario, en las bandas descritas anteriormente, se proyectan 190 plazas de aparcamiento, de las que 5 tienen las dimensiones exigidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, sobre accesibilidad en Andalucìa.

En el diseño del viario se ha eludido la creaci3n de barreras arquitect3nicas al trànsito de minusvàlidos, por lo que en ningùn caso se han proyectado vÌas escalonadas o con rampas de fuerte pendiente. El diseño pormenorizado de elementos que faciliten el trànsito de minusvàlidos en puntos singulares como bordillos en cruces de calles, serà objeto de la fase de Proyecto de Urbanizaci3n.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Las calzadas y aparcamientos irán pavimentadas con firme flexible asfáltico.

La calzada destinada a circulación de bicicletas se acabará con slurry sobre solera de hormigón.

Los Acerados estarán compuestos por bordillo de hormigón y enlosado de baldosa de hormigón vibrado.

### 2.1.3 LAS INFRAESTRUCTURAS

En los siguientes apartados se analizan las propuestas de ordenación de cada una de las redes de servicio que se desarrollan en la Innovación.

En primer lugar, se define el esquema básico de funcionamiento de las redes propuestas y las características técnicas principales de cada uno de los servicios.

Por otra parte se describen las conexiones y afecciones a la red existente.

Finalmente, se plantean las condiciones de dimensionado, calculo para cada red que habrán de tenerse en cuenta en el posterior Proyecto de Urbanización.

Se tienen en cuenta los artículos 13.3.d de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 53 del Reglamento de Planeamiento, en relación con las infraestructuras urbanas, en especial el del artículo 53.3.

#### VIARIO Y APARCAMIENTOS

Quedan descritos en el apartado anterior 2.1.2.3. Red Viaria.

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

A lo largo del viario proyectado discurrirá una conducción de polietileno Ø125 mm que conectará con la red de 3,5 atmósferas de presión existente en ambos extremos del sector.

Las NNSS no establecen parámetros de dotación de agua potable para las áreas industriales ni residenciales.

En ausencia de estos datos se establecen los siguientes consumos y caudales:

Uso residencial:	Consumo mínimo: 400 litros/vivienda/día Caudal punta. 0,011 litros/vivienda/segundo
Uso industrial:	Consumo mínimo: 500 litros/100 m <sup>2</sup> techo/día Caudal punta. 0,014 litros/100 m <sup>2</sup> techo/segundo
Equipamiento:	Consumo mínimo: 600 litros/100 m <sup>2</sup> techo/día Caudal punta. 0,016 litros/100 m <sup>2</sup> techo/segundo
Áreas libres:	Consumo mínimo: 400 litros/1.000 m <sup>2</sup> /día Caudal punta. 0,011 litros/1.000 m <sup>2</sup> /segundo
Hidrante incendios:	Caudal punta. 1.000 litros/hidrante/minuto

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Con el fin de garantizar el adecuado suministro de la zona o áreas servidas, se dispondrán redes malladas que discurrirán por encima de la red de alcantarillado al menos 50 cm., o 30 cm. cuando se trate de cualquier otra red.

Se dispondrán los hidrantes y elementos de valvulería y maniobra necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la red y el suministro en caso de avería en algún punto de la misma.

A efectos de normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, se establece un diámetro mínimo de 75 mm. en la red general de distribución o 125 mm. cuando soporte hidrantes de incendio, una velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg, y una presión mínima de servicio de 10 m.c.a.

Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por la empresa suministradora respecto a los materiales y diámetros normalizados.

### ALCANTARILLADO

Toda la red municipal es de carácter unitaria recibiendo los vertidos de aguas fecales y pluviales, por lo que la nueva red se proyecta así mismo como sistema unitario.

La red proyectada verterá en la red general municipal existente junto al río en las proximidades de la calle de Los Molinos. La conexión se producirá en el pozo asociado al aliviadero de aguas pluviales existente aguas abajo del puente.

Se proyecta un colector que recorre el viario en sentido sur-norte hasta el punto de conexión con la red general. El colector existente dentro del sector se mantendrá y se unirá al nuevo a la salida del sector junto al puente.

La red está formada por colectores por gravedad, adquiriendo una disposición ramificada, conectándose en distintos pozos de la red existente.

Discurrirá bajo las calzadas de los viarios proyectados, disponiéndose imbornales para la recogida de aguas junto a las alineaciones de bordillo propuestas y en los encintados separadores de aparcamiento y calzada.

Los imbornales se dispondrán cada 60m con una superficie de recogida no superior a 600m<sup>2</sup>.

La velocidad mínima para las aguas residuales, que garantiza la autolimpieza de la red, no bajará de 0,60 m/s con la sección llena por término medio; y el límite de velocidad máxima, que evita la erosión del conducto, será de 3 m/s. En el cálculo de las tuberías se fijará unos diámetros mínimos de 300mm.

Se establecerán unas pendientes tales que no hagan que las velocidades rebasen los límites establecidos, comenzando en los ramales iniciales con el 2%.

Las tuberías tendrán una diferencia de altura desde la clave del conducto hasta la superficie de la calzada igual o superior a un metro.

### RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro en media tensión se realizará desde la línea de Media Tensión que circunvala el núcleo urbano de Castro del Río uniendo los distintos centros de transformación, conectando en el poste de la línea proveniente del CT Cruz del

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Chocolatero existente dentro del área libre proyectada. A partir de este punto se traza línea enterrada que unirá los tres centros de transformación proyectados y el existente, incorporándolos a la línea de circunvalación.

En las tablas adjuntas se presentan las demandas eléctricas para la implantación de los usos previstos en la Innovación.

Tipo de suelo	Número Viviendas/ Superficie Edificable	Potencia unitaria	Total potencia
RESIDENCIAL LIBRE	44 Viviendas	9.200 W/viv	404,80 KW
RESIDENCIAL PROTEGIDO	20 Viviendas	5.750 W/viv	115,00 KW
INDUSTRIAL	29.235,00	50 W/m <sup>2</sup>	1.461,75 KW
EQUIPAMIENTOS	2.419,00	50 Wm <sup>2</sup> .	120,95 KW
Alumbrado Publico			4,00 Kw
TOTAL POTENCIA PREVISTA PARA EL SECTOR			2.106,50 kW
TOTAL POTENCIA PREVISTA EN CENTROS DE TRANSFORMACIÓN			1.710,19 kW

Para cuantificar los consumos se han empleado los criterios de la instrucción BT-10, de septiembre de 2.010, del REBT

- Uso Residencial Libre (electrificación elevada): 9.200 W/ vivienda.
- Uso Residencial Protegida (electrificación básica): 5.750 W/ vivienda.
- Industrial: 50 W / m<sup>2</sup>t.
- Equipamientos: 50 W / m<sup>2</sup>t.
- Se ha empleado un coeficiente de simultaneidad según la citada instrucción de:  
 0.80 para los suministros a suelo residencial e industrial  
 1.00 para los suministros a equipamientos y alumbrado público

Para la ubicación de los centros de transformación se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el artículo 5 del Reglamento sobre acometidas eléctricas.

Se dotará al sector con tres centros de transformación de equipamiento capaz de suministrar la energía eléctrica demandada por la futura implantación industrial, equipamientos, las redes de alumbrado público, etc. El centro de transformación existente se mantiene aunque no se utiliza para suministro del sector.

Para la determinación de la sección de los cables se tendrán en cuenta las intensidades admisibles y que la caída de tensión sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión RBTE-2002. En el caso del suministro eléctrico en general este valor es del 5 por 100 de la tensión nominal, siendo del 3 por 100 para los circuitos de alumbrado.

La instalación subterránea con tubo de PE 200 mm y cable de sección mínima 4x50 y 4x150 mm<sup>2</sup> de polietileno reticulado para 1 KV de tensión de aislamiento., en cruces de calzada se protegerá los tubos con hormigón contando con uno de reserva en la totalidad de la red.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

**RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Las NSS no establecen parámetros mínimos para las iluminaciones y uniformidades sobre calzada. Se establecen los siguientes mínimos:

Vía de ronda proyectada: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30

Características principales de la red de alumbrado propuesta: Columnas galvanizados de 9 metros de altura equipados con una luminaria cerradas de reparto asimétrico en instalación "post TOP" y lámparas LED de 72 W. La interdistancia entre puntos de luz será de 15-20 m, y se ubicarán a tresbolillo.

La alimentación, mando y protección de los circuitos se realizará desde el centro de mando tipo normalizado, que irá equipado con contadores de energía activa y reactiva, reloj astronómico y regulación electrónica del flujo luminoso. El cuadro eléctrico se situará junto al centro de transformación CT-2 ubicado junto al extremo sur del área libre.

Del cuadro de alumbrado parten circuitos para el suministro de los espacios públicos previstos. Se dispondrán arquetas en todos los puntos de cruce de calzada y derivación. Conforme a la normativa vigente se dispondrá una red equipotencial para la puesta a tierra de todos los elementos de la red de alumbrado público.

Para la determinación de la sección de los cables, se respetarán en todo momento las prescripciones establecidas por el Servicio de Alumbrado Público municipal, las NTE/IEA y las Normas e Instrucciones de la Dirección General de Urbanismo publicadas en 1965.

La red ha de ser capaz de, para las intensidades requeridas, no producir una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja Tensión (3% para los circuitos de alumbrado). Además, la red ha de ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el Reglamento de Baja Tensión.

La instalación subterránea con tubo de PE 110 mm y cable de sección mínima 4X6 mm<sup>2</sup> de polietileno reticulado para 1 KV de tensión de aislamiento., en cruces de calzada se protegerá los tubos con hormigón contando con uno de reserva.

**RED DE TELEFONÍA**

El esquema básico de la red propuesta de telefonía se describe en el plano y está formado por los siguientes elementos:

Conexión a la red aérea existente en el entorno del Sector.

Red secundaria de distribución, que parte de las arquetas de registro de la canalización de distribución principal terminando en los armarios o arquetas de distribución de acometidas a las parcelas.

El dimensionamiento de la red consistirá en la determinación de la cantidad y diámetro de las canalizaciones necesarias, y partiendo de éstas, se fijarán tanto las cámaras de registro como las arquetas en sus diversos tipos. Se preverán 2 líneas por cada parcela

En lo referente a los diámetros de canalizaciones, los tubos de  $\phi 40$  mm sólo se utilizarán para unir el registro en parcela con la arqueta más próxima.

El número de conductos  $\phi 63$  necesarios en una sección de canalización será la suma de:

- o Un conducto por cada cable que pueda discurrir por esa sección.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

- Un conducto de reserva para cambios de sección de cables.
- Tantos conductos como grupos de ocho acometidas o fracción discurren por esa sección correspondiente a parcelas o locales.
- Un conducto vacante más para acometidas.

Se emplearán conductos de  $\phi 110$  en las prolongaciones de los prismas de alimentación, y cuando deban utilizarse cables de conjunto capacidad-calibre superior a los de dicha relación.

Por otra parte, como criterio general, se unificarán por exceso los diámetros de los tubos que discurren por una misma zanja.

## 2.2 IDONEIDAD DE LA PROPUESTA

El traslado de la actividad industrial existente en la calle de Los Molinos a los suelos situados a sus espaldas, con acceso desde el viario proyectado como límite del suelo urbano en contacto con la margen izquierda del río Guadajoz, responde a lo previsto en el planeamiento general y permitirá liberar esta calle, que constituye uno de los accesos principales al casco urbano, de las maniobras de grandes vehículos de transporte (camiones y tractores) tan frecuentes en la actualidad.

Además de acoger las industrias aceiteras existentes, se dispondrá de suelo de uso industrial en una situación privilegiada respecto del conjunto del casco urbano, así como rematar con usos residenciales ambos extremos de la fachada oeste de la calle de Los Molinos.

## 2.3 VIABILIDAD ECONÓMICA

### 2.4.1 COSTES DE URBANIZACIÓN

Se exponen a continuación los costes estimados de ejecución material de cada una de las infraestructuras analizadas con anterioridad.

#### SISTEMA VIARIO

Se realiza la valoración presupuestaria del sistema viario, incluyendo preparación del terreno( movimientos de tierras, apertura de caja, compactación, transporte a vertedero, etc.) calzadas, cunetas, acerados, glorietas y aparcamientos incluyendo la formación de bases de zahorra y gravas, terminación de firmes, acabados de acerados y aparcamientos, apertura y pasos sobre cuneta, señalización y regulación de tráfico mediante señalizaciones verticales y horizontales, según normativa de aplicación.

#### RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se realiza la valoración presupuestaria de la red de abastecimiento incluyendo, Conexiones a las redes existentes, excavaciones en zanja, relleno, compactación, arquetas, Tuberías de polietileno con diámetros entre 75 y 125 mm. juntas, hidrantes, bocas de riego, llaves de paso y acometida, corte, purga y desagüe, realizada según las normas NTE-IPF, terminada y funcionando, incluso conexiones con la red existente municipal

#### RED UNITARIA DE ALCANTARILLADO

Se realiza la valoración presupuestaria de la red de evacuación de aguas residuales y pluviales de las parcelas formada por colectores de PVC, pozos de registro, tapas, y conexión a la red municipal de cintura, red terminada y funcionando. Se incluyen los siguientes conceptos; Excavación, relleno y compactación de zanjas. Tuberías de PVC

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

corrugado doble pared color teja en diversos diámetros circulares, Pozos de registro de la red en diversas profundidades, Parte proporcional de piezas especiales, obras especiales, imbornales, entibaciones, etc.. montaje y pruebas preceptivas.

**RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Instalación completa de red de distribución y suministro de energía eléctrica en Baja tensión comprendiendo instalación de red subterránea, arquetas, red en Media Tensión, punto de conexión con la red exterior, distribución en red enterrada a los centros de transformación, ejecución de centros de transformación, equipamiento de los mismos; red terminada y servicio funcionando.

**RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Se realiza la valoración presupuestaria de la red de alumbrado público en el sistema viario y sistema de espacios libres formado por red de distribución subterránea incluyendo parte proporcional de centro de mando, luminarias tipo báculo, basamentos, arquetas de paso, red de protección, etc ; red instalada y servicio funcionando.

**TELEFONÍA**

Se realiza la valoración presupuestaria de la canalización telefónica a instalar. Se incluye: Excavación, relleno y compactación de zanjas. Prisma de canalizaciones telefónicas, incluyendo tubos de PVC; hormigón de recubrimiento, guías etc. Cámaras, Arquetas prefabricadas y cámaras de registro en distintas tipologías ( "D", "H" y "M"), Conexiones a la red existente en el entorno. Parte proporcional de armarios y pedestales.

**PAVIMENTACIÓN Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES**

Se realiza la valoración presupuestaria del sistema de pavimentaciones y el acabado de las zonas verdes y espacios libres se emplean distintos estándares, uno para el tratamiento de zonas verdes y espacios libres y otro para pavimentaciones, acabados, mobiliario, etc. comprendiendo, movimiento de tierras de préstamo, la ejecución de sendas, parterres, plantación de especies arbóreas, arbustivas y florales, tratamiento de zonas, red de riego, incluso mobiliario urbano, papeleras etc. según diseño del Proyecto de urbanización.

**RESUMEN DE COSTES**

1. Coste de ejecución de las obras.

CAPITULO	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
Pavimentación Viario: 10.197 m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup>	265.122,00 €
Obras externas de pavimentación: 1.198 m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	40.732,00 €
Urbanización Areas libres: 6.651 m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	73.161,00 €
Conexión exterior alta tensión 10.197 m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>	71.379,00 €
Red de abastecimiento Agua 10.197 m <sup>2</sup>	3 €/ m <sup>2</sup>	30.591,00 €
Red de Saneamiento 10.197 m <sup>2</sup>	9 €/ m <sup>2</sup>	91.773,00 €
Red energía eléctrica 10.197 m <sup>2</sup>	8 €/ m <sup>2</sup>	81.576,00 €
Red de alumbrado público 10.197 m <sup>2</sup>	6 €/m <sup>2</sup>	61.182,00 €
Red de Telefonía 10.197 m <sup>2</sup>	3 €/ m <sup>2</sup>	30.591,00 €
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>746.107,00 €</b>
14% Gastos Generales + Beneficio industrial		104.454,98 €
<b>Presupuesto de contrata (PC)</b>		<b>850.561,98 €</b>

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
--------------------	------------------------	-----------------------	--------------------	---------------------

2. Gastos de gestión urbanística (10% s/ PC)  
 Honorarios, registro, notaría, publicaciones, etc 85.056,20 €

<b>COSTE GENERAL DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>935.618,18 €</b>
--------------------------------------	---------------------

**REPERCUSION DE COSTES**  
 Valores económicos generales.

Superficie de suelo (A)	50.127 m <sup>2</sup>
Superficie de techo lucrativo privado expresado en vivienda libre (90% s/18.532,70 m <sup>2</sup> ) (B)	16.679,43 m <sup>2</sup>
Coste general de la actuación (C)	935.618,18 €
Estimación coste suelo aportado (A x 9,00 €/m <sup>2</sup> ) (D)	451.143,00 €
Repercusión de coste general + coste suelo/m <sup>2</sup> superficie de techo lucrativo privado (E=(C+D)/B)	84,51 €/m <sup>2</sup>
Coste global del suelo residencial libre (F=1,25 E)	105,64 €/m <sup>2</sup>

Todos los costes están expresados sin IVA

**2.4.2 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN**

A la vista de los datos anteriores, y aplicándolos a los suelos destinados a Vivienda Protegida (único uso de los incluidos en el Sector que cuenta con una normativa específica que limita la repercusión del coste del suelo) obtenemos una repercusión de 35,06 €/m<sup>2</sup> construido, equivalente a 43,83 €/m<sup>2</sup> útil.

En la actualidad, en el municipio de Castro del Río, aplicando el Precio máximo de venta de VPO de Régimen General (1.212,80 €/ m<sup>2</sup> útil) la repercusión máxima de coste del suelo (15%) obtenemos un valor de 181,92 m<sup>2</sup> útil.

Observamos como el coste de promoción está muy por debajo del máximo repercutible.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

### 3. ORDENANZAS DEL SECTOR “PP-4”

#### TITULO I: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

##### Art. 1.- **Ámbito de aplicación.**

- 1.- Las presentes ordenanzas determinan las condiciones de urbanización, construcción y usos de los terrenos que comprende el Sector Residencial “PP-4” delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río.
- 2.- Con carácter complementario a estas ordenanzas estarán vigentes todas las disposiciones de las Normas Subsidiarias que le sean de aplicación.

##### Art. 2.- **Vigencia de la Innovación.**

La vigencia de las determinaciones aquí contenidas es indefinida. La alteración del contenido del Plan Parcial podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo, o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen. Para ello se recurrirá a lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, o a la legislación urbanística vigente en ese momento.

##### Art. 3.- **Normas de interpretación.**

La interpretación de las disposiciones y determinaciones del presente Plan Parcial se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que la integran.

En los supuestos de discrepancia de los documentos gráficos prevalecerá el de escala mayor; si la discrepancia se produce entre documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última; y si fuesen las contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, menor impacto ambiental y paisajístico, y mayor beneficio social y colectivo.

##### Art. 4.- **Documentos básicos para su aplicación. Contenido.**

La presente normativa sobre uso de suelo, urbanización y edificación se aplicará conjuntamente con las determinaciones de todos los documentos del Plan Parcial que le acompañan y que comprenden lo siguiente:

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Ordenanzas.
- Planos de Información y de Ordenación.

##### Art. 5.- **Desarrollo y ejecución.**

La implantación de las determinaciones del Plan Parcial se ejecutará mediante el Sistema de Compensación, regido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de castro del Río.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Podrán delimitarse Unidades de Ejecución, desarrollándose cada una de ellas mediante Proyecto de Urbanización.  
El proyecto o proyectos de urbanización podrán definir Fases de Urbanización.

**Art. 6.- Régimen jurídico del suelo.**

Solo podrán implantarse los usos y edificaciones previstos en la ordenación pormenorizada aprobada y con posterioridad a la ejecución de las obras de urbanización. La realización simultánea de las obras de urbanización y edificación requiere el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 55.1 LOUA´02.

Los propietarios podrán iniciar y promover la transformación del suelo mediante su urbanización y edificación atendiendo a los siguientes deberes:

- Solicitar y obtener las preceptivas licencias administrativas.
- Realizar la edificación de acuerdo con la ordenación urbanística y en los plazos establecidos, así como conservarla.
- Ceder gratuitamente los terrenos destinados a dotaciones, así como el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos establecidos.

Cualquier edificio o instalación erigidos con anterioridad a la aprobación de la presente Innovación y que no se ajuste a las determinaciones de la misma, queda calificado como fuera de ordenación.

**TITULO II. NORMAS GENERALES DE USO, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE USO.**

**Art. 7.- Normas generales de uso.**

Las NNSS carecen de una regulación precisa de usos, por lo que a continuación se clasifican los usos y se establecen las condiciones para su implantación.

Usos globales y categorías.  
De acuerdo con la LOUA´02 se establecen los siguientes usos globales: Residencial, Industrial, Terciario. La regulación estructural y pormenorizada de los mismos se contiene en el presente artículo.

Se consideran las siguientes categorías respecto a los usos globales:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario:
  - 3.1. Comercial.
  - 3.2. Administrativo.
  - 3.3. De relación.
  - 3.4. Residencial público.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Por otra parte, se regula el uso dotacional como uso complementario y compatible con los usos globales anteriores.

4. Dotaciones:

4.1. Equipamiento:

4.1.1 Educativo.

4.1.2. Deportivo.

4.1.3. Servicios de Interés Público y Social:

4.1.3.1. Cultural.

4.1.3.2. Religioso.

4.1.3.3. Sanitario.

4.1.3.4. Cementerio.

4.2. Áreas libres.

4.3. Viario.

4.4. Infraestructuras.

4.5. Cochera-aparcamiento

A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

**Art. 8.- Simultaneidad de usos.**

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el apartado anterior y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir además, las condiciones que se determinen en las ordenanzas específicas de la zona.

**Art. 9.- Clases de usos.**

Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

a) Exclusivo: Aquel cuya implantación debe ocupar la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.

b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante.

c) Compatible: Es aquel que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias. En una misma parcela la superficie de usos compatibles no podrá superar a la de los usos dominantes.

d) Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale.

**Art. 10.- Cambios de uso.**

1. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos aparezcan calificadas con el uso de Equipamiento, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga el mantenimiento de su carácter de equipamiento.

2. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y reglamentación vigente de aplicación.

**Art. 11.- Uso global residencial**

Comprende este uso los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Se establece las siguientes categorías según su organización en la parcela:

R.1.- Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

R.2.- Edificación plurifamiliar: El que alberga dos o más viviendas compartiendo elementos comunes de acceso, distribución, instalaciones, etc... en régimen de división horizontal.

Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, con independencia de la clasificación anterior, se distinguen:

Vivienda Protegida (VPO).- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

Vivienda Libre (VL).- Vivienda libre. Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 28 de las NNSS, respecto a las condiciones de salubridad.

**Art. 12.- Uso Global Industrial**

Comprende este uso los espacios destinados a la elaboración de productos y a la transformación y preparación de materias primas o semielaboradas, así como a su conservación, almacenamiento, guarda y distribución al por mayor.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases:

- I.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.
- I.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
- I.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos usos pueden incluir la venta al público.
- I.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.
- I.5. Talleres de carpintería metálica o de madera.
- I.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (cocheras, talleres, concesionarios, etc..)
- I.7. Almacenamiento y/o distribución de productos no peligrosos.
- I.8. Almacenamiento y/o distribución de productos peligrosos.

I.8.a. Productos de peligrosidad alta:

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que puedan formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados del petróleo.
- Materiales de combustión espontánea en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamación por debajo de 100°C.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

I.8.b. Productos de peligrosidad media:

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61°C.
- Sólidos inflamables entre 100 y 200°C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

I.8.c. Productos de peligrosidad baja:

- Líquidos con punto de inflamación por encima de 61°C.

Se establecen las siguientes categorías:

1) Primera Categoría.

Industrias compatibles con la zonificación residencial, por no ofrecer riesgos ni causan molestias a las viviendas.

Corresponden a las clases I.3, I.5, I.6 e I.7 del artículo 39, con las siguientes limitaciones:

- No producirán residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- El desarrollo de la actividad no producirá humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas y bienes.
- El desarrollo de la actividad no precisará sistema de depuración de aguas residuales previa al vertido en la red municipal de saneamiento.
- No producirá contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- La actividad debe desarrollarse en recinto cerrado y acondicionado acústicamente según las disposiciones legales de aplicación.
- La actividad se desarrollará íntegramente en horario diurno.

Entre estas actividades se encuentran, siempre que se cumpla con las limitaciones establecidas: Talleres de carpintería metálica, cerrajería y madera; Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general; Lavado y engrase de vehículos a motor; Talleres de reparación eléctrica; Emisoras de radio; etc.

2) Segunda Categoría.

Industrias que pudiendo causar ciertas molestias, pueden llegar a ser compatibles con la zonificación residencial mediante la aplicación de medidas correctoras.

Corresponden a las clases I.3, I.5, I.6, I.7 e I.8.c. del artículo 39, con las siguientes limitaciones:

- No producirán residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- El desarrollo de la actividad no producirá humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas y bienes.
- No producirá contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- La actividad debe desarrollarse en recinto cerrado y acondicionado acústicamente según las disposiciones legales de aplicación

Entre estas actividades se encuentran, siempre que se cumpla con las limitaciones establecidas: Talleres textiles y de punto; Instalaciones de tratamiento de pieles, cueros y

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

tripas; Imprentas y artes gráficas; Estudios de rodaje y grabación; Almacenes de abonos y piensos; Carpinterías y ebanisterías; etc.

3) Tercera Categoría.

Industrias que requieren zonificación industrial específica por su incompatibilidad con el uso residencial

Corresponden a las no incluidas en las categorías primera y segunda, con las siguientes excepciones:

- Industrias de clase I.8.a.
- Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o bienes, su implantación en zonas próximas a áreas urbanas.

4) Cuarta categoría.

Industrias que deben ubicarse alejadas de las áreas urbanas por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes.

Las actividades industriales de Clase I.8.a y las contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría.

Condiciones de implantación:

- Las industrias de Primera Categoría deberán situarse en planta baja o sótano cuando se sitúen en edificios destinados a otros usos.
- Las industrias de Segunda Categoría deberán situarse necesariamente en edificios dedicados exclusivamente a este uso, pudiendo ubicarse éstos en áreas industriales.
- Las industrias de Tercera Categoría deberán necesariamente situarse en suelos expresamente calificados para este fin.
- Las industrias de Cuarta Categoría se ubicarán alejadas de las áreas urbanas.

**Art. 13.- Uso Global Terciario**

Comprende este uso los espacios destinados a la prestación de servicios comerciales al por menor, de relación, residencial público y administrativo, en los que la población satisface sus necesidades de adquisición de productos elaborados o servicios privados de toda índole.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases: comercial, de relación, residencial público y administrativo.

13.1. Uso Comercial.

Comprende este uso la compraventa o permuta de mercancías al pormenor, elaboración de artesanía destinada a la venta en el mismo local y reparación de la misma.

Se entenderán incluidos en este uso, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, gimnasios y similares.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases:

T.C.1. Comercio tradicional. Cuando la superficie ocupada por la totalidad de sus instalaciones (áreas de venta, almacenaje y elaboración) sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

T.C.2. Gran superficie comercial o centro comercial. Es el comercio o agrupación de comercios instalados en un mismo edificio cuando la superficie ocupada por la totalidad de sus instalaciones (áreas de venta, almacenaje y elaboración) sea igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Condiciones de implantación.

- Los de la clase C.1. podrán ubicarse en la planta baja y sótano de edificios destinados principalmente a otros usos.
- Los de clase C.2. ocuparán edificio destinado exclusivamente a usos terciarios.

### 13.2. Uso de Relación

Comprende este uso los espacios y locales destinados al desarrollo de la vida social de la población, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, centros de asociación y agrupaciones cívicas, y otros usos de similares características.

Condiciones de implantación.

- Podrán situarse en cualquier planta. Cuando estén formando parte de un edificio con otro uso dispondrá de acceso independiente.

### 13.3. Residencial Público

Comprende este uso los espacios y locales destinados al alojamiento temporal de personas, con servicios y gestión comunes, tales como hoteles, pensiones, residencias, etc., todos ellos con sus dependencias complementarias.

Condiciones de implantación.

- Podrán situarse en cualquier planta. Cuando estén formando parte de un edificio con otro uso dispondrá de acceso independiente.

### 13.4. Uso Administrativo

Comprende este uso los espacios y locales destinados a cualquier tipo de actividad, pública o privada, de carácter administrativo, burocrático o financiero, o que sirva de alojamiento a despachos profesionales.

Condiciones de implantación.

- Podrán situarse en cualquier planta

## Art. 14.- Uso Dotacional

### 14.1. Equipamientos

Compatibilidad de usos.

Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de cada uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

#### 14.1.1. Equipamiento Educativo

Comprende este uso los espacios y locales destinados a actividades de formación en cualquiera de sus niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, etc.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

14.1.2. Equipamiento Deportivo

Comprende este uso los espacios y locales destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deporte, o cualquier otra actividad inmediatamente ligada con ellos.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

14.1.3. Equipamientos de los Sistemas de Interés Público y Social

14.1.3.1. Uso Cultural

Comprende este uso los espacios y locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, cines, teatros, centros de investigación, etc.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

14.1.3.2. Uso Religioso

Comprende este uso los espacios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

14.1.3.3. Uso Sanitario

Comprende este uso los espacios y locales destinados a consulta, tratamiento y alojamiento de enfermos.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

14.1.3.4. Uso Asistencial

Comprende este uso los espacios y locales destinados a tratamiento y alojamiento de personas con necesidades especiales.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

14.2. Áreas Libres

Comprende este uso aquellos espacios no edificados de uso público o comunitario, destinados al esparcimiento o recreo de la población, tales como parques, jardines y zonas destinadas al juego de niños. Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.

Condiciones.

A) Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de urbanización que le sean aplicables.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO

B) Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse deberá respetar el carácter de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

La ocupación de suelo por el conjunto de estos usos no sobrepasará el 10% de la superficie total del área libre, no pudiendo ser la edificabilidad de los mismos mayor de 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de la superficie total.

En todo caso, el suelo ocupado por tales usos mantendrá la titularidad pública.

14.3. Uso Viario

Comprende este uso los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento. Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.

Condiciones.

Las zonas destinadas a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en las normas de urbanización y demás que le sean aplicables.

Sólo se permitirán usos temporales, tales como vallados o instalaciones al servicio de las infraestructuras, o actividades de temporada que se acomoden a las exigencias estéticas y ambientales del ámbito, garantizando la comodidad, seguridad y rapidez del tránsito peatonal.

14.4. Infraestructuras

Comprende este uso los terrenos destinados a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento y vertido de basura.

Condiciones

Cada uno de los centros de instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.

En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, serán exigible las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.

14.5. Uso Cochera-Aparcamiento

Se define como cochera-aparcamiento el espacio, en el interior de las parcelas, destinado específicamente a estacionamiento de vehículos. Se fija una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m para cada una de las plazas y un ancho mínimo de 4,50 metros para los espacios de distribución que den acceso directo a alguna de las plazas de aparcamiento.

Condiciones de implantación.

- Podrán ocupar espacios libres de edificación específicamente destinados a este fin, en cuyo caso serán descubiertos. Podrán situarse en espacios cubiertos en plantas sobre rasante o subterráneas.
- Cuando este uso no sea exclusivo deberá ubicarse en planta baja o en plantas de sótano.
- Podrá autorizarse la implantación de edificios con uso exclusivo de cochera-aparcamiento previa petición justificada que analice el déficit de oferta en la zona, su incidencia en el tráfico, efectos sobre las

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

condiciones ambientales y régimen de explotación. En este tipo de edificios podrán ajustarse los parámetros definidores de la ordenanza de zona en lo referente a número de plantas que serán consecuencia de la altura máxima permitida y de la altura libre de plantas necesarias para este uso.

- Los accesos de vehículos al interior del edificio se dotarán de puerta en línea de fachada, de modo que se evite su visión desde el exterior, y dispondrán de una meta junto a la vía pública de 3,00 metros de fondo cuya pendiente no podrá ser superior al 5%.

**CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**Art. 15.- Normas generales de urbanización.**

Las NNSS no regulan la urbanización de los espacios públicos, por lo que a continuación se establecen las condiciones para su ejecución.

**Art. 16.- Ámbito de aplicación.**

Estas Normas serán de aplicación, en el ámbito del Sector PP-4, a todas las obras de nueva implantación, reforma o mejora de los espacios urbanos que se ejecuten, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o las entidades que las ejecuten.

**Art. 17.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada actuación. Asimismo podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.
2. Deberán respetarse los contenidos establecidos en el presente capítulo relativos al espacio viario, las áreas libres, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público. En todo caso, deberá resolverse el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de población y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
3. En relación con la documentación y tramitación, se estará a lo establecido en los arts. 98 y 99 LOUA'02.

**Art. 18.- Conservación de la Urbanización.**

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que estos deberes correspondan a los propietarios de la unidad por haberse establecido una Entidad de Conservación. En este supuesto será preceptiva la constitución de una Entidad de Conservación, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, mobiliario y ajardinamiento que contemple el proyecto de urbanización correspondiente.

**Art. 19.- El Espacio Viario**

19.1. Concepto y Clasificación

Constituyen el espacio viario aquellos espacios exteriores accesibles, dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos. Se clasifican en:

- A) Según su jerarquía:
  - a) Vías interurbanas: conectan distintos núcleos de población, produciendo el tránsito de vehículos cuyo origen y destino no coinciden con el núcleo afectado.
  - b) Vías estructurantes: las que configuran la estructura de la ciudad.
  - c) Vías primarias: las que configuran la estructura de los sectores integrantes de la ciudad.
  - d) Vías secundarias: aquéllas cuya función principal es dotar de acceso a las diferentes áreas.
  
- B) Según su uso:
  - a) Vías de tráfico rodado.
  - b) Vías peatonales.

19.2. Determinaciones referentes a las vías

- 1.- Las calles destinadas al tráfico rodado deberán contar con un ancho mínimo de 6.50 metros, distribuidos en 4.00 m. de calzada y dos acerados de 1.80 m. de ancho mínimo, separados por bordillos con altura máxima de 14 cm.  
Caso de ser de doble dirección tendrá un ancho mínimo de calzada de 6 metros y dos áreas peatonales análogas a las anteriores.
  
- 2.- Con carácter general las vías estructurantes serán de doble sentido de circulación.
  
- 3.- Cuando existan aparcamientos, el espacio por vehículo será de 2.20 x 4.50 m., pudiendo adoptarse la disposición que se estime conveniente.
  
- 4.- El proyecto de urbanización distinguirá entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, no siendo necesaria esta distinción cuando se trate de un viario de carácter secundario.

**Art. 20.- Las Áreas Libres**

La ordenación se acomodará a la topografía existente del terreno, alterando lo menos posible la configuración interna del subsuelo.

En los parques la pavimentación será predominantemente terriza (albero, engravillado o similar), pudiendo incluirse pequeñas zonas con pavimentación de barro, chinós o piedra.

En las plazas predominarán con carácter general los pavimentos duros a base de piedra o solería hidráulica antideslizantes.

Respecto a la jardinería y mobiliario urbano, deberán mantenerse y potenciarse los elementos tradicionales y especies autóctonas y se estará con carácter general a lo establecido al respecto en el apartado 5.7 de la Documentación Complementaria de las Normas Subsidiarias Provinciales.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Para el ajardinamiento de las áreas libres se emplearán especies vegetales autóctonas y representativas de la flora local, prohibiéndose la utilización de especies exóticas, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.  
Se evitará el empleo de áreas cubiertas de césped y se mantendrá o incrementará la masa arbórea existente.

**Art. 21.- Las Infraestructuras Básicas**

**21.1. Trazado de redes**

El proyecto de urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios públicos no edificables ni rodados, preferentemente por las aceras. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y telefonía.

**21.2. Dimensionado de las redes**

Para el dimensionado de las canalizaciones y para la ejecución de la red, se utilizarán los criterios de las NTE, salvo que el proyecto, redactado por técnico competente, justifique distintos criterios.

Los proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta normativa, de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución. Todo ello, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

**21.3. Red de Abastecimiento de Agua**

A lo largo del viario proyectado discurrirá una conducción de polietileno Ø125 mm que conectará con la red de 3,5 atmósferas de presión existente en ambos extremos del sector.

Las NNSS no establecen parámetros de dotación de agua potable para las áreas industriales ni residenciales.

En ausencia de estos datos se establecen los siguientes consumos y caudales:

- Uso residencial:                      Consumo mínimo: 400 litros/vivienda/día  
Caudal punta. 0,011 litros/vivienda/segundo
- Uso industrial:                      Consumo mínimo: 500 litros/100 m<sup>2</sup> techo/día  
Caudal punta. 0,014 litros/100 m<sup>2</sup> techo/segundo
- Equipamiento:                      Consumo mínimo: 600 litros/100 m<sup>2</sup> techo/día  
Caudal punta. 0,016 litros/100 m<sup>2</sup> techo/segundo
- Áreas libres:                      Consumo mínimo: 400 litros/1.000 m<sup>2</sup> /día  
Caudal punta. 0,011 litros/1.000 m<sup>2</sup> /segundo
- Hidrante incendios:              Caudal punta. 1.000 litros/hidrante/minuto

Con el fin de garantizar el adecuado suministro de la zona o áreas servidas, se dispondrán redes malladas que discurrirán por encima de la red de alcantarillado al menos 50 cm., o 30 cm. cuando se trate de cualquier otra red.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Se dispondrán los hidrantes y elementos de valvulería y maniobra necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la red y el suministro en caso de avería en algún punto de la misma.

A efectos de normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, se establece un diámetro mínimo de 75 mm. en la red general de distribución o 125 mm. cuando soporte hidrantes de incendio, una velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg, y una presión mínima de servicio de 10 m.c.a.

Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por la empresa suministradora respecto a los materiales y diámetros normalizados.

21.4. Red de Alcantarillado

Toda la red municipal es de carácter unitaria recibiendo los vertidos de aguas fecales y pluviales, por lo que la nueva red se proyecta así mismo como sistema unitario.

La red proyectada verterá en la red general municipal existente junto al río en las proximidades de la calle de Los Molinos. La conexión se producirá en el pozo asociado al aliviadero de aguas pluviales existente aguas abajo del puente.

Se proyecta un colector que recorre el viario en sentido sur-norte hasta el punto de conexión con la red general. El colector existente dentro del sector se mantendrá y se unirá al nuevo a la salida del sector junto al puente.

La evacuación de aguas pluviales se realizará por tuberías; el drenaje superficial se producirá mediante imbornales o drenajes tradicionales, conectándose el imbornal con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán puntos de recogida de aguas pluviales.

La profundidad mínima será de 1,00 m. cuando discurra bajo áreas peatonales, protegiéndose con solera de hormigón cuando discurra bajo zonas de tráfico rodado.

Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m<sup>2</sup> y con una separación máxima de 50 m. que acometerán a pozos y pozos de registro en cada acometida a la red, cambio de pendiente o dirección, y en los principios de todos los colectores. La distancia máxima entre estos pozos de registro será de 50 m. Pozos de resalto en cambios de cota superiores a 80 cm.

Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm. en la exterior y de 20 cm. en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al 5 por mil y en diámetros inferiores a 40 cm., queda prohibido el uso de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg. Fuera de estos límites la solución deberá ser debidamente razonada.

21.5. Red de Alumbrado

Se establecen los siguientes mínimos para las iluminaciones y uniformidades sobre calzada:

Ronda perimetral: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30

Las luminarias se instalarán sobre columnas galvanizados de 10 metros de altura equipados con una luminaria cerradas de reparto asimétrico en instalación "post TOP" y lámparas LED de 120 W. La interdistancia entre puntos de luz será de 20-25 m, y se ubicarán en disposición unilateral.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

El alumbrado público que se proyecte reunirá las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

**21.6. Red de electricidad**

La red deberá ser subterránea, con sus conductores instalados en el interior de conductos enterrados, y con registros suficientes y convenientemente establecidos, de modo que su sustitución, reposición o ampliación pueda efectuarse fácilmente. Estos conductos deberán ir situados a una profundidad mínima de 0.60 m.

Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos, cuya previsión de carga exceda de 50 Kva, la propiedad del inmueble deberá reservar, cuando lo exija la Empresa Suministradora, un local destinado a la instalación de un centro de transformación que deberá cumplir las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

El grado de electrificación de las viviendas será el que, de acuerdo con su utilización, determine el propietario. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones mínimas que, en función de su superficie, se establecen en el apartado 5.4 de la Documentación Complementaria de las Normas Subsidiarias Provinciales.

**CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

**Art. 22.- Normas generales de edificación.**

En todo aquello que no se regule específicamente en las presentes ordenanzas será de aplicación el Capítulo I “Normas Generales de Edificación” del Título IV “Suelo” de las NSSS de Castro del Río.

**Art. 23.- Condiciones estéticas de la edificación.**

Todas las medianeras que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones, o recayentes a espacios libres de otras parcelas o propios, deberán recibir tratamiento de fachada.

Quedan prohibidos los elementos de fachada o cubierta que puedan reflejar la luz solar, por lo que deberán emplearse materiales con acabado mate.

**Art. 24.- División en zonas (Calificación).**

A los efectos de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título se establecen las siguientes zonas:

- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA RESIDENCIAL
  - Residencial Protegida (VPO)
  - Residencial Libre (RL)
- ZONA DE EQUIPAMIENTO.
- ZONA DE ÁREA LIBRE.
- ZONA DE SISTEMA TÉCNICO.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO

**CAPÍTULO IV. ORDENANZAS DE ZONAS.**

**SECCIÓN I: ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL.**

**Art. 25.- Ámbito.**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso Industrial.

El ámbito queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4 “Calificación del suelo. Gestión”.

Parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas en esta Calificación:

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUP. SUELO	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
3	Industrial	29.235,00	29.235,00	0

**Art. 26.- Usos autorizados.**

EXCLUSIVO: Ninguno

DOMINANTE: Industrial en primera, segunda y tercera categorías, Comercial T.C.1 y T.C.2, De Relación, Deportivo

COMPATIBLE: Administrativo  
Cochera-Aparcamiento

PROHIBIDO: Todos los demás.

**Art. 27.- Tipología de parcela.**

Se permite la agregación libre de parcelas pertenecientes a una misma Calificación.

Las parcelas resultantes de procesos de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500,00 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 12,00 m.

**Art. 28.- Edificabilidad y volumen permitidos.**

La edificabilidad y volumen están referidos a la superficie total de la parcela.

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.
- Volumen: 6,00 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> suelo

Para el cálculo de la edificabilidad y volumen se computarán todas las construcciones ubicadas sobre rasante.

**Art. 29.- Ocupación de parcela. Alineaciones.**

La implantación de la edificación en la parcela es libre, debiendo formalizar el plano de fachada en la alineación con el viario público.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

**Art. 30.- Altura de la edificación.**

En general se permite la edificación de hasta dos plantas y 10,00 metros de altura medidos como diferencia de cota entre la rasante del viario en el punto medio de la fachada y el punto más alto de la edificación.

Si el uso a implantar necesitase, por su función, mayor número de plantas y/o altura, este podrá aumentarse sin superar en ningún caso la edificabilidad ni el volumen máximo permitidos. Toda edificación situada a cota superior a 10,00 metros se separará de las lindes de la parcela una distancia igual a este exceso de altura.

**Art. 31.- Vuelos y cuerpos salientes.**

Se permitirán vuelos constituidos por cuerpos volados, cornisas, marquesinas, viseras y toldos con las siguientes limitaciones:

- Estarán a una altura superior a 4,00 metros medida desde la rasante oficial.
- Se separarán al menos 1,00 metro de las parcelas colindantes.
- Su vuelo será igual o inferior a 1,00 metros medido desde la alineación.
- La superficie construida de cuerpos volados cerrados computará a efecto de edificabilidad y volumen máximos permitidos.
- Los salientes en planta baja (Jambas, dinteles, rejas, viseras, escaparates, etc.) podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros respecto de la alineación de la edificación.

**Art. 32.- Reserva de plazas de aparcamiento.**

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada fracción entera resultante de dividir entre 200 la superficie de la parcela.

**SECCIÓN II: ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL.**

**Art. 33.- Ámbito.**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso residencial. En atención a la caracterización de este uso se delimitan dos subzonas:

- Vivienda Protegida (VPO): Vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.
- Vivienda libre (VL): Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

El ámbito de las distintas subzonas queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4 "Calificación del suelo. Gestión".

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas en esta Calificación:

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUP. SUELO	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS
1	Resid. Protegido	1.047,00	2.460,45	20
2	Resid. Libre	1.347,00	3.165,45	24
4	Resid. Libre	1.096,00	2.575,60	20

**Art. 34.- Tipología autorizada.**

Edificación unifamiliar o plurifamiliar adosada, ajustada a la alineación con la vía pública.

**Art. 35.- Usos autorizados.**

Subzona Vivienda Protegida (VPO).

EXCLUSIVO: Ninguno

DOMINANTE: Residencial Protegido (Se materializará el número de Viviendas Protegidas asignado a cada parcela)

COMPATIBLE: Industrial en 1ª Categoría

Comercial T.C.1

De Relación

Administrativo

Cochera-Aparcamiento

PROHIBIDO: Todos los demás.

Subzona Vivienda Libre (VL).

EXCLUSIVO: Ninguno

DOMINANTE: Residencial Libre  
Residencial Protegido

Comercial T.C.1

De Relación

Residencial Público

Administrativo

Equipamiento

COMPATIBLE: Industrial en 1ª Categoría

Cochera-Aparcamiento

PROHIBIDO: Todos los demás.

**Art. 36.- Tipología de parcela.**

Se permite la agregación libre de parcelas pertenecientes a una misma Subzona.

Se prohíbe la agregación de parcelas pertenecientes a distintas Subzonas., salvo que en la parcela resultante se implanten solo viviendas protegidas.

Las parcelas resultantes de procesos de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80,00 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6,00 m.

**Art. 37.- Edificabilidad permitida.**

La edificabilidad está referida a la superficie total de la parcela.

- Edificabilidad: 2,35 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

Para el cálculo de la edificabilidad se computarán todas las superficies construidas, con excepción de las correspondientes a sótanos o semisótanos y las situadas por encima de la altura máxima.

**Art. 38.- Ocupación de parcela. Alineaciones y Patios.**

La implantación de la edificación en la parcela es consecuencia directa de las tipologías permitidas que han sido definidas en el artículo 34 de las presentes ordenanzas, siendo las alineaciones de la edificación las resultantes de la regulación de separaciones a linderos públicos o privados.

Los patios estarán separados de las líneas de fachada al menos cuatro metros. Excepcionalmente, cuando la geometría de la parcela impida esta ubicación, la distancia a fachada podrá disminuirse, formalizando en todo caso el plano de fachada.

Los patios sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal y claraboyas no transitables, toldos, etc.

La superficie mínima exigida de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o al semisótano si los hubiere.

Todos los patios deberán tener forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 1/2.5 de la altura del paramento más alto que, medido desde la rasante del patio, lo encuadre en el 50% de su perímetro, con un mínimo de 3,00 m.

**Art. 39.- Altura de la edificación.**

Se materializarán obligatoriamente tres plantas de edificación en todo el frente de fachada.

Podrá autorizarse la construcción de sótanos para uso de garajes, almacenes, servicios generales de viviendas, trasteros, etc, excluyéndose expresamente el uso residencial y residencial público.

Altura métrica:

Planta Baja: La altura entre la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada y el plano superior del forjado que cubra la planta baja estará comprendida entre 3,50 y 4,50 metros. La altura entre plano superior de solera o forjado de planta baja y el plano superior del forjado que la cubra estará comprendida entre 3,00 y 4,00 metros.

Plantas superiores: La altura entre planos de forjados estará comprendida entre 3,00 y 4,00 metros.

Construcciones por encima de la altura máxima:

- Las cubiertas inclinadas formarán un ángulo máximo de 30 grados con la horizontal y su arranque en fachada podrá situarse a una altura máxima de 0,70 metros sobre el plano superior del último forjado.
- En el caso de cubierta plana, los pretilos de fachada podrán elevarse como máximo 1,30 metros sobre el plano superior del último forjado.
- Podrá autorizarse un ático, destinado a albergar la salida a cubierta, cuartos de instalaciones y trasteros, cuya superficie construida no

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

excederá del 15% de la superficie de la parcela y su volumen quede dentro de la envolvente permitida para cubierta inclinada.

- La altura de estos elementos, incluso su cubierta, sobre el plano superior del forjado de cubierta no podrá superar 3,50 metros.

**Art. 40.- Vuelos y cuerpos salientes.**

Se permitirán vuelos constituidos por cuerpos volados, cornisas, marquesinas, viseras y toldos con las siguientes limitaciones:

- Estarán a una altura superior a 3,50 metros medida desde la rasante oficial.
- Se separarán al menos 1,00 metro de las parcelas colindantes.
- Su vuelo será inferior a 0,60 metros medido desde la línea de edificación cuando esta se sitúe junto a la vía pública, y de 1,00 metro en el caso de alineación retranqueada.
- La superficie construida de cuerpos volados cerrados computará a efecto de edificabilidad máxima permitida.
- Los salientes en planta baja (Jambas, dinteles, rejas, viseras, escaparates, etc.) podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros respecto de la alineación de la edificación.

**Art. 41.- Reserva de plazas de aparcamiento.**

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada fracción entera resultante de dividir entre 100 la superficie construida computable a efectos de edificabilidad.

**SECCIÓN II: ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.**

**Art. 42.- Definición.**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso de equipamiento público al servicio del sector.

El ámbito de esta zona queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4 "Calificación del suelo. Gestión".: Parcela nº 6, con superficie de 2.016 m².

**Art. 43.- Tipología autorizada.**

Edificación aislada (separación mínima de 5,00 metros a alineación y de 3,00 metros a otros linderos).

En el límite de la parcela se podrán disponer cerramientos que, si existen, permitirán la visualización de las fachadas, por lo que no podrán ser opacos salvo en una altura de 50 centímetros desde el suelo. En caso de no existir cerramientos, quedará claramente delimitado por el tipo de pavimento el acerado público de la zona privada de retranqueo.

**Art. 44.- Usos autorizados.**

EXCLUSIVO: Equipamiento público  
 PROHIBIDO: Todos los demás.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

**Art. 45.- Tipología de parcela.**

Se permite la segregación libre de parcelas.

**Art. 46.- Edificabilidad permitida.**

La edificabilidad está referida a la superficie total de la parcela.

- Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

Para el cálculo de la edificabilidad se computarán todas las superficies construidas.

**Art. 47.- Ocupación de parcela. Alineaciones.**

La implantación de la edificación en la parcela es consecuencia directa de las tipologías permitidas que han sido definidas en el artículo 43 de las presentes ordenanzas.

**Art. 48.- Altura de la edificación.**

Número de plantas: Dos. Se permitirá la edificación de una planta menos de las permitidas.

Altura métrica: Planta baja comprendida entre 3,50 y 5,00 metros. Planta alta comprendida entre 3,00 y 4,50 metros.

**Art. 49.- Vuelos y cuerpos salientes.**

Será de aplicación el artículo 40 de las presentes ordenanzas.

**Art. 50.- Reserva de plazas de aparcamiento.**

Por razón del uso público a que se destinan, las parcelas calificadas como Equipamiento quedan excluidas de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento.

**SECCIÓN III: ORDENANZAS DE LA ZONA AREA LIBRE.**

**Art. 51.- Definición.**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso de área libre pública al servicio del sector.

El ámbito de esta zona queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4 "Calificación del suelo. Gestión": Parcela nº 5, con superficie de 5.019 m<sup>2</sup>.

**Art. 52.- Edificaciones autorizadas.**

Las definidas en el artículo 14.2 de las presentes ordenanzas.

**Art. 53.- Usos autorizados.**

EXCLUSIVO: Área libre, con las edificaciones autorizadas en el artículo 14.2

PROHIBIDO: Todos los demás.

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

**Art. 54.- Tipología de parcela.**

Se prohíbe cualquier alteración de las parcelas definidas.

**Art. 55.- Reserva de plazas de aparcamiento.**

Por razón del uso público a que se destinan, las parcelas calificadas como Área Libre quedan excluidas de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento.

**SECCIÓN IV: ORDENANZAS DE LA ZONA SERVICIO TÉCNICO.**

**Art. 56.- Definición.**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso de infraestructuras al servicio del sector.

El ámbito de esta zona queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4 “Calificación del suelo. Gestión”: Parcelas nº 7, 8, 9 y 10, con superficie respectiva de 25, 37, 14 y 94 m².

**Art. 57.- Edificaciones autorizadas.**

Las definidas en el artículo 14.4 de las presentes ordenanzas.

**Art. 58.- Usos autorizados.**

EXCLUSIVO: Infraestructuras de Servicio Técnico.

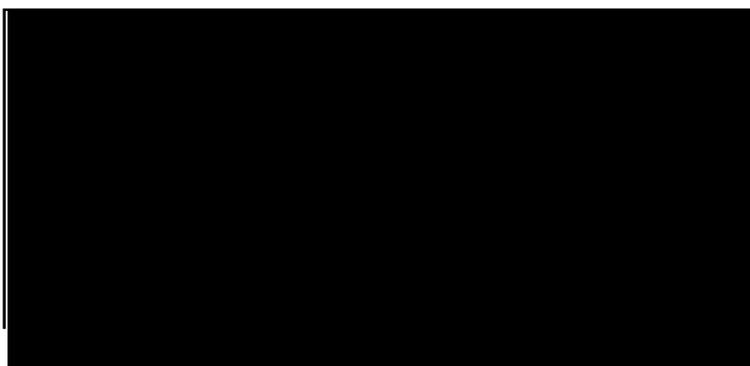
PROHIBIDO: Todos los demás.

**Art. 59.- Tipología de parcela.**

Responderá en situación y tamaño a los requerimientos propios de la Normativa Sectorial del Servicio Técnico de Infraestructura de que se trata.

**Art. 60.- Reserva de plazas de aparcamiento.**

Por razón del uso de infraestructuras a que se destinan, las parcelas calificadas como Servicio Técnico quedan excluidas de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento.



APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

## 4. ANEJOS A LA MEMORIA

### 4.1 CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES

#### RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

Dotaciones	Módulos Art.17 LOUA	Superficies Plan Parcial
<b>Areas libres</b>	10% superficie sector 5.012,70 m <sup>2</sup>	5.019,00 m <sup>2</sup>
<b>Otros equipamientos</b>	4% superficie sector 2.005,00 m <sup>2</sup>	2.016,00 m <sup>2</sup>
<b>Aparcamiento</b>	0,5÷1 plaza/100m <sup>2</sup> t 188÷376	190 plazas en viario (5 minusválido)

#### USOS GLOBALES

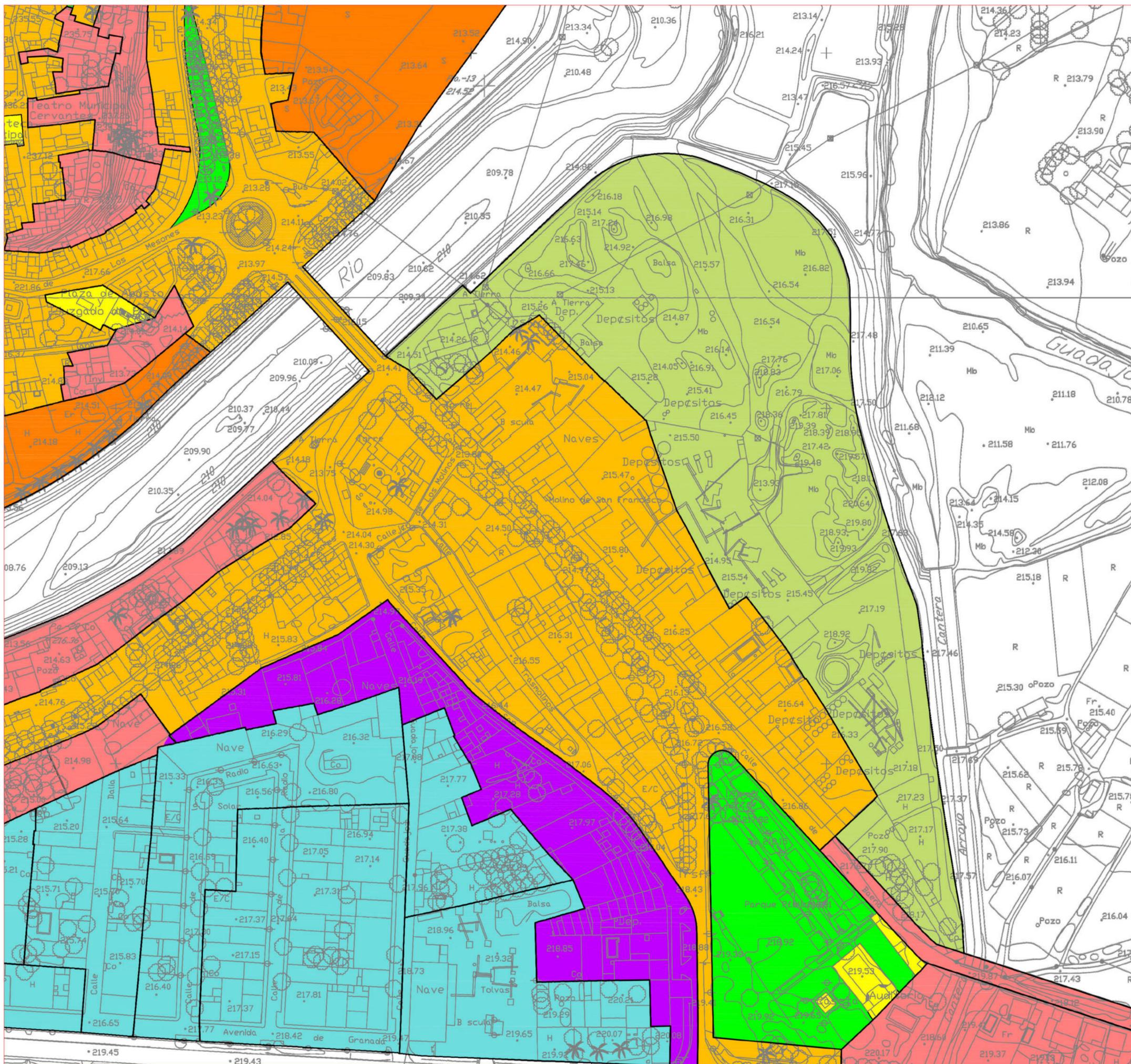
Uso	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )	% suelo	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Superficie techo (m <sup>2</sup> )
Industrial	29.235,00	58,32	1,00	29.235,00
Residencial Libre	2.443,00	4,88	2,35	5.741,05
Residencial Protegido	1.047,00	2,09	2,35	2.460,45
Areas libres	5.019,00	10,01	0	0,00
Equipamientos	2.016,00	4,02	1,20	2.419,20
Viario	10.197,00	20,34	0	0,00
Sistema técnico	170,00	0,34	1,00	170,00
<b>Total sector</b>	<b>50.127,00</b>	<b>100</b>		<b>39.855,70</b>

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------

**USOS PORMENORIZADOS**

<b>Nº de parcela</b>	<b>Uso y Tipología</b>	<b>Superficie suelo</b>	<b>Superficie techo</b>	<b>Número de viviendas</b>
1	Residencial Protegido	1.047,00	2.460,45	20
2	Residencial Libre	1.347,00	3.165,45	24
3	Industrial	29.235,00	29.235,00	0
4	Residencial Libre	1.096,00	2.575,60	20
5	Areas libres	5.019,00	0,00	0
6	Equipamientos	2.016,00	2.419,20	0
7	Sistema técnico	25,00	25,00	0
8	Sistema técnico	37,00	37,00	0
9	Sistema técnico	14,00	14,00	0
10	Sistema técnico	94,00	94,00	0

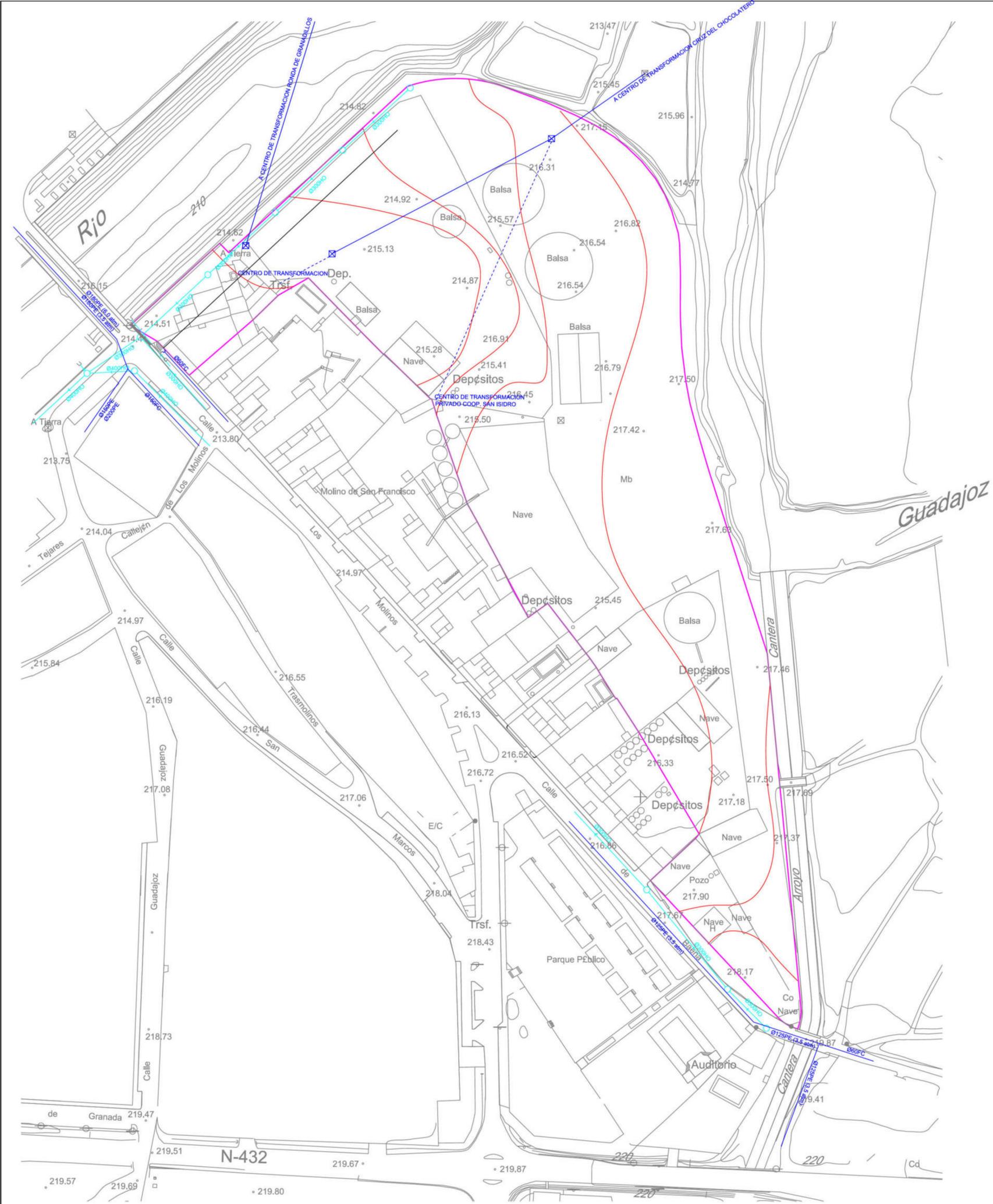
APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	REGISTRO MUNICIPAL	REGISTRO AUTONOMICO
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------



ADAPTACIÓN PARCIAL  
A LA LOUVA '02 (2.011)

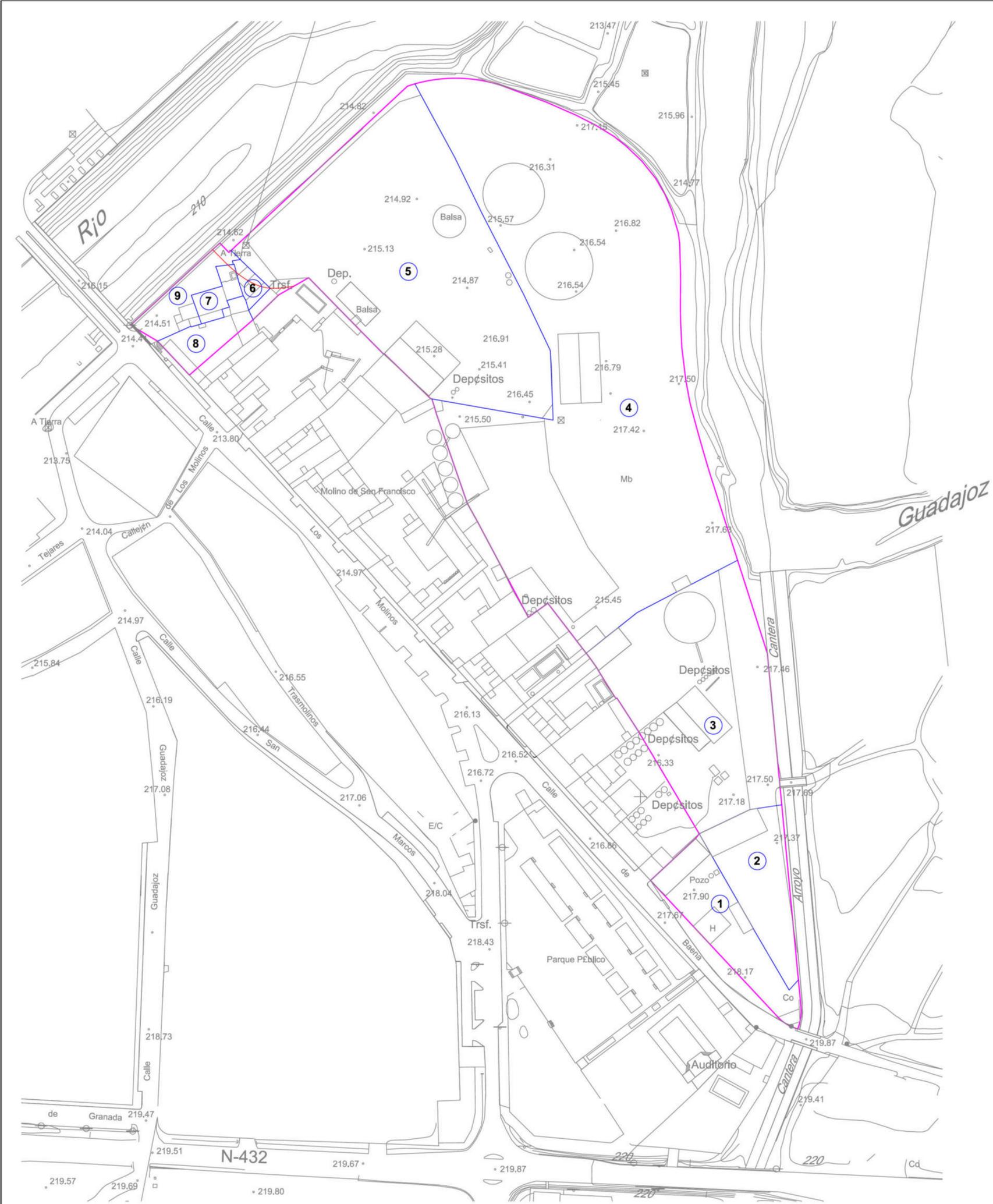
- USOS GLOBALES EN SUELO URBANO**
- USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - USO GLOBAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
  - USO GLOBAL INDUSTRIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - USO GLOBAL INDUSTRIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
- USO GLOBAL RESIDENCIAL
  - USO GLOBAL INDUSTRIAL
- USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO**
- USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SISTEMAS GENERALES**
- ÁREAS LIBRES
  - EQUIPAMIENTO

<p><b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4</b></p>			
<p><b>ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO</b></p>			
<p>PROMOTOR</p> <p>JUNTA DE COMPENSACIÓN</p>	<p>ENERO 2020</p> <p>594/267</p>	<p>ESCALA</p> <p>1:1000</p>	<p>PLANO Nº</p> <p><b>01</b>/<sub>11</sub></p>



- LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- RED ENTERRADA EXISTENTE
- LEYENDA DE ALCANTARILLADO**
- COLECTOR DE CINTURA ENTERRADO EXISTENTE
  - POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- LEYENDA DE MEDIA TENSION**
- LINEA AEREA DE MEDIA TENSION EXISTENTE
  - - - LINEA AEREA DE MEDIA TENSION EXISTENTE
  - POSTE LINEA MEDIA TENSION EXISTENTE
- AMBITO DEL SECTOR

INFORMACION	<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4</b>			
	<b>TOPOGRAFIA. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES</b>			
	PROMOTOR [REDACTED]	ENRO 2020 594/267	ESCALA 1:1000	PLANO N° <b>02</b> / <sub>11</sub>

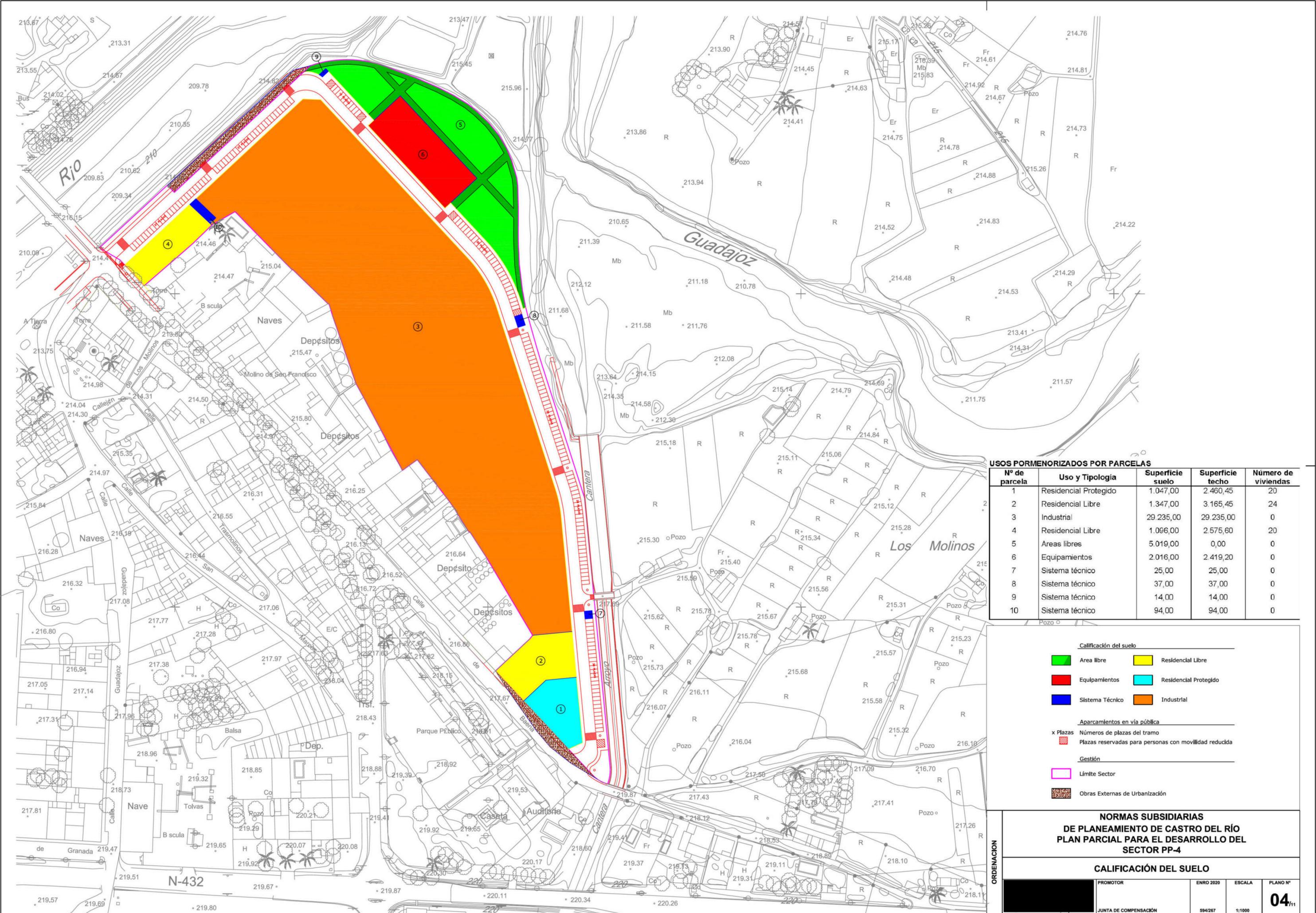


**RELACION DE FINCAS, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL SECTOR**

Finca	PARCELA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUPERFICIE (m²)	%
1		9.267		2.131,27	4,25
2		14.555		2.119,26	4,23
3		8.380		7.427,27	14,82
4		281 12.149 964 13.205		24.598,33	46,06
5		1.556		11.757,00	23,47
6		9.200		201,70	0,40
7		9.176		355,57	0,70
8		3.294		696,35	1,39
9					
TOTAL SECTOR				80.127,00	100,00

AMBITO DEL SECTOR  
 LIMITES DE PROPIEDADES

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4</b>				
<b>PROPIEDAD DEL SUELO</b>				
INFORMACION	PROMOTOR	ENRO 2020	ESCALA	PLANO N°
	JUNTA DE COMPENSACIÓN	594/267	1:1000	<b>03</b> <sub>11</sub>



**USOS PORMENORIZADOS POR PARCELAS**

Nº de parcela	Uso y Tipología	Superficie suelo	Superficie techo	Número de viviendas
1	Residencial Protegido	1.047,00	2.460,45	20
2	Residencial Libre	1.347,00	3.165,45	24
3	Industrial	29.235,00	29.235,00	0
4	Residencial Libre	1.096,00	2.575,60	20
5	Areas libres	5.019,00	0,00	0
6	Equipamientos	2.016,00	2.419,20	0
7	Sistema técnico	25,00	25,00	0
8	Sistema técnico	37,00	37,00	0
9	Sistema técnico	14,00	14,00	0
10	Sistema técnico	94,00	94,00	0

**Calificación del suelo**

- Area libre
- Equipamientos
- Sistema Técnico
- Residencial Libre
- Residencial Protegido
- Industrial

**Aparcamientos en vía pública**

- x Plazas: Números de plazas del tramo
- ▨ Plazas reservadas para personas con movilidad reducida

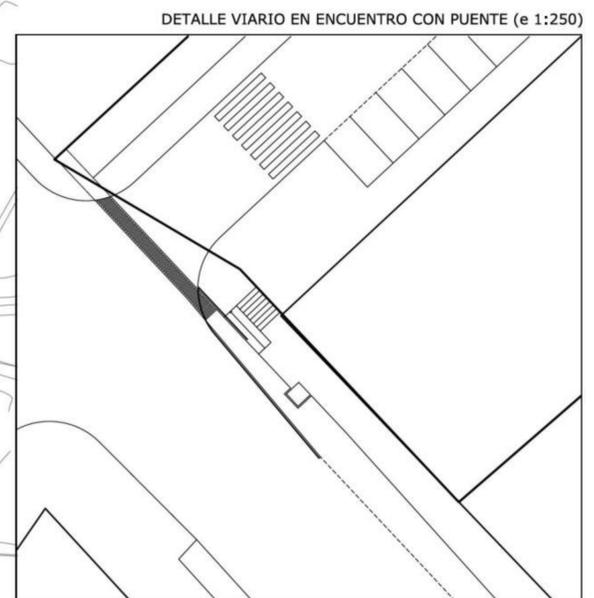
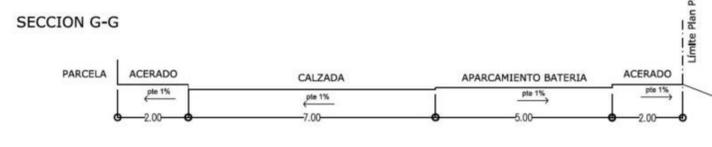
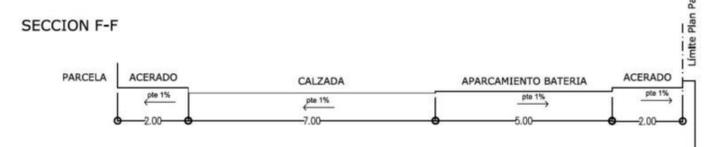
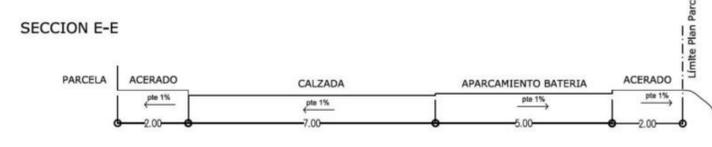
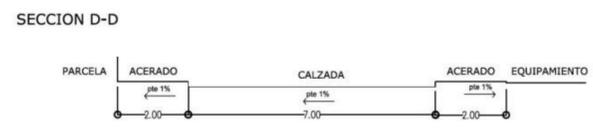
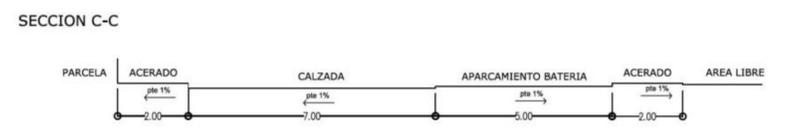
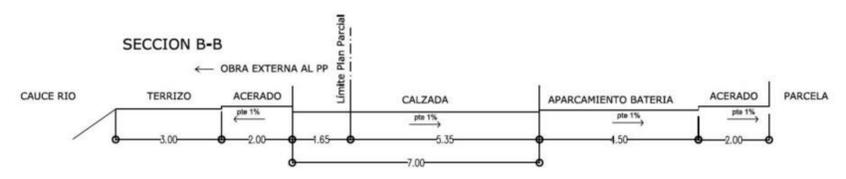
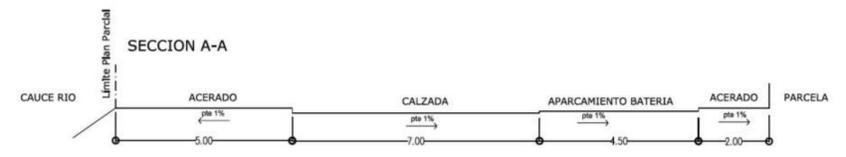
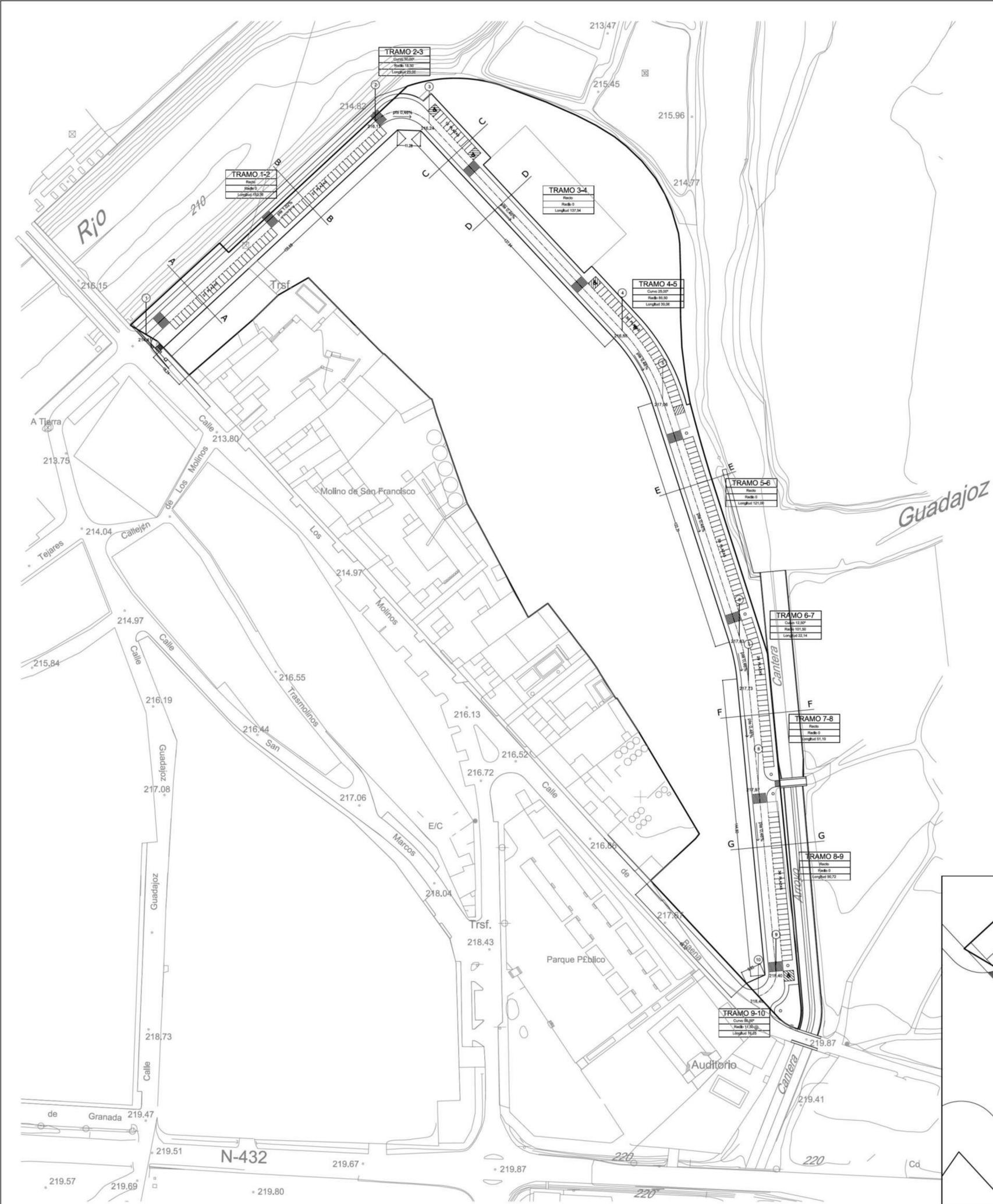
**Gestión**

- Límite Sector
- ▨ Obras Externas de Urbanización

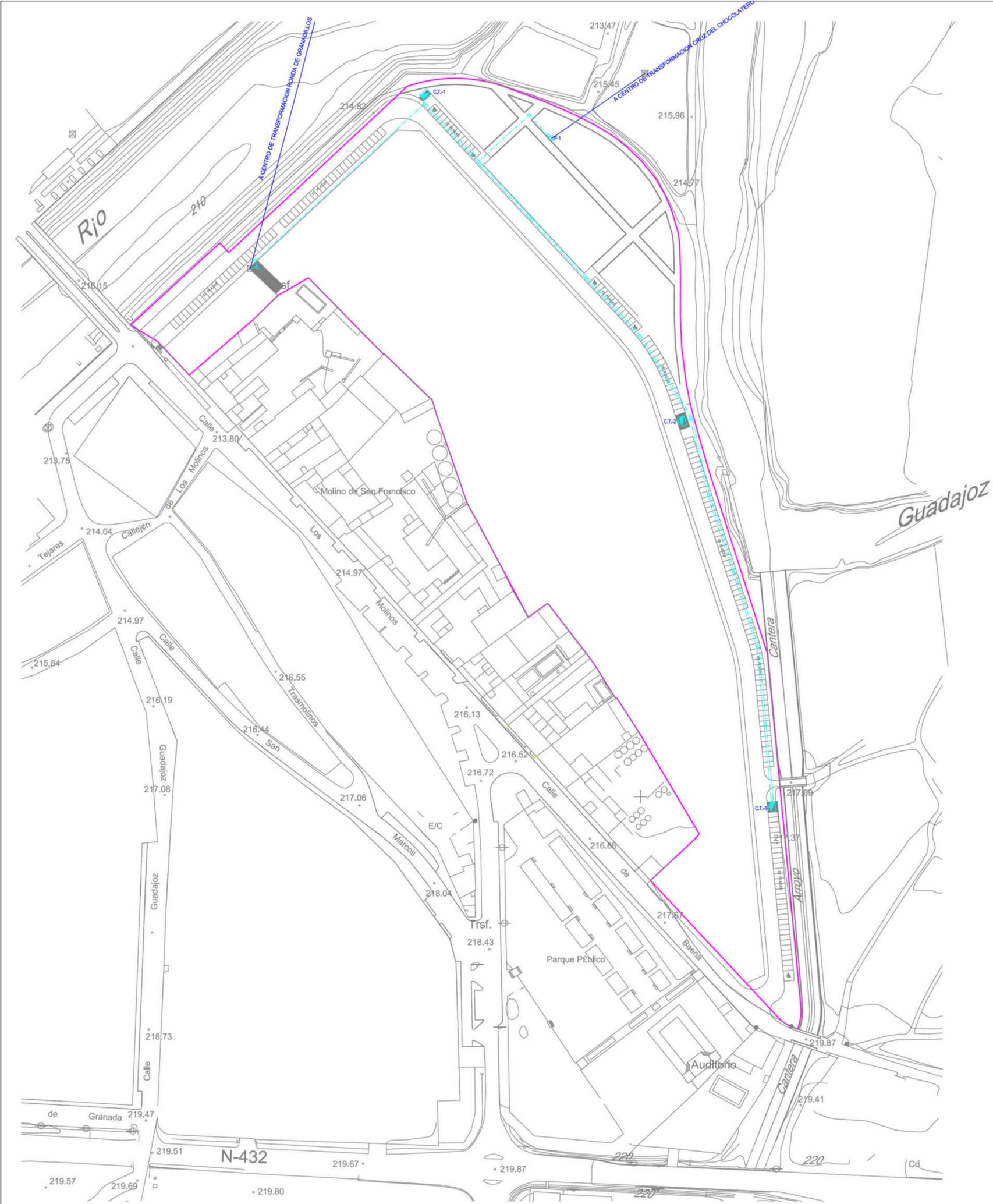
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO  
PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4**

**CALIFICACIÓN DEL SUELO**

ORDENACION	PROMOTOR	ENRO 2020	ESCALA	PLANO Nº
	JUNTA DE COMPENSACIÓN	594/267	1:1000	<b>04</b> <sub>11</sub>



<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4</b>				
<b>RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES TIPO</b>				
ORDENACION	PROMOTOR	ENRO 2020	ESCALA	PLANO N°
	JUNTA DE COMPENSACION	594/267	1:1000	<b>05</b> / <sub>11</sub>

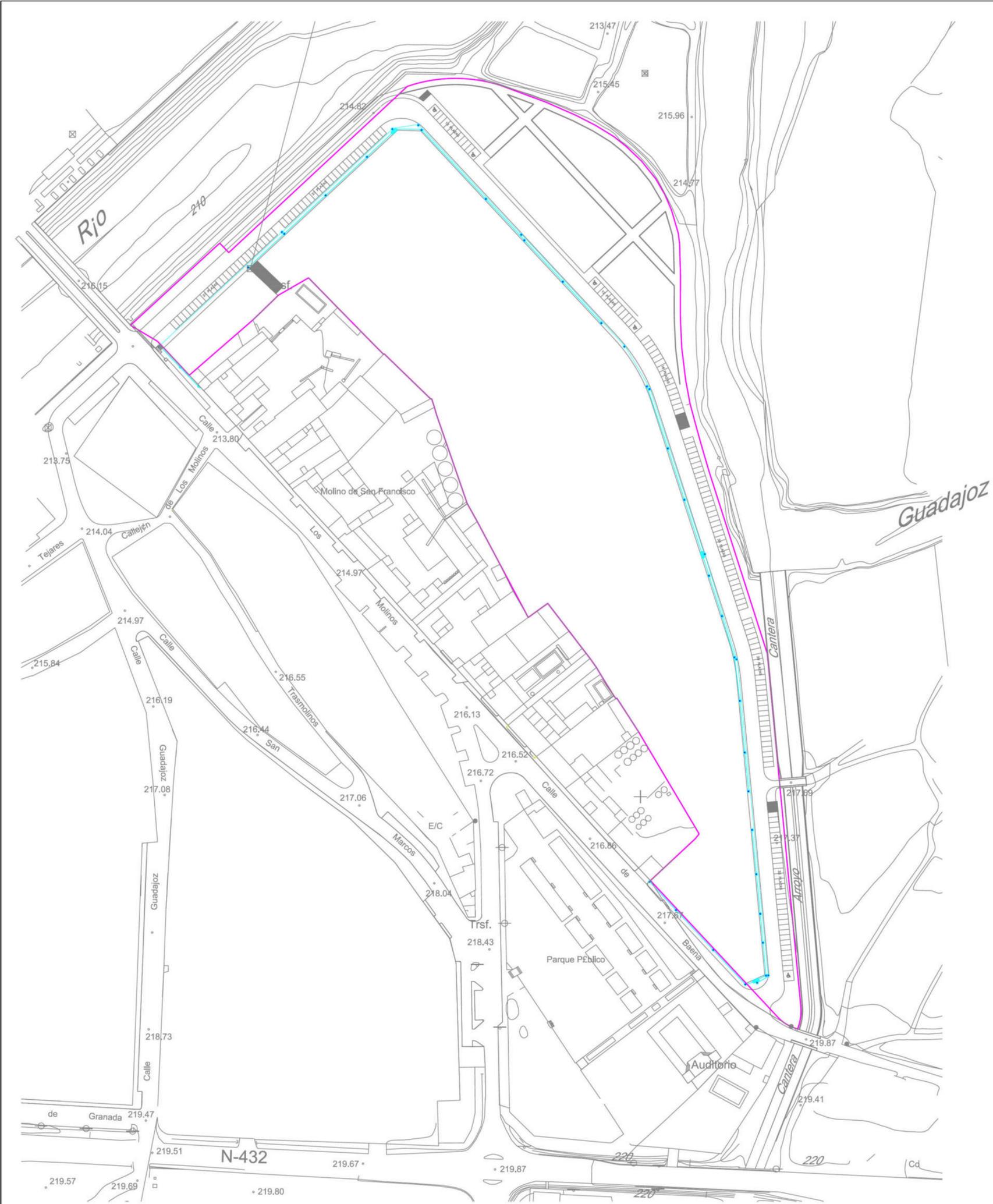


- LEYENDA MEDIA TENSION**
- LINEA AEREA DE MEDIA TENSION EXISTENTE
  - ⊠ POSTE LINEA MEDIA TENSION EXISTENTE
  - RED AEREA DE MEDIA TENSION
  - RED ENTERRADA DE M.T. PVC 140 SL
  - ⊠ CENTRO DE TRANSFORMACION
  - ⊠ POSTE DE LOSA BASE RECTANGULAR ACERO GALV.
  - ⊠ ARGUETA A-1 DE ALINEACION
  - ⊠ ARGUETA A-2 CAMBIO DE DIRECCION O EMPALME

<b>ORDENACION</b>	<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4</b>			
	<b>RED DE ELECTRICIDAD EN MEDIA TENSION</b>			
	<b>PROMOTOR</b> [Redacted]	<b>ENRO 2020</b> 594/267	<b>ESCALA</b> 1:1000	<b>PLANO N°</b> <b>06</b> / <sub>11</sub>



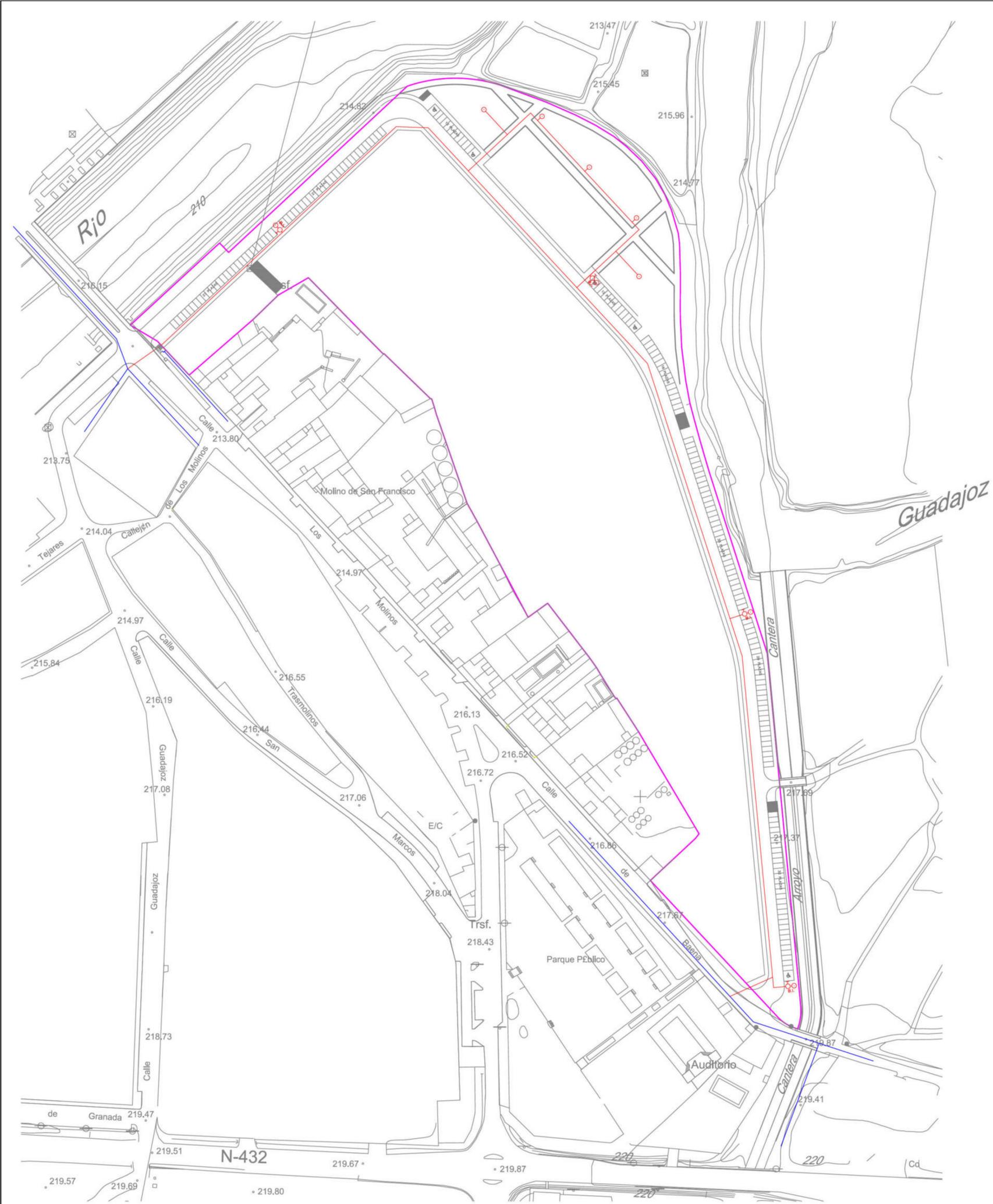




- LEYENDA**
- RED AEREA DE INTERCONEXIÓN
  - RED ENTERRADA DE DISTRIBUCIÓN
  - RED ENTERRADA DE DISPERSION
  - ARMARIO DE INTERCONEXIÓN
  - D ARQUETA TIPO "D"
  - H ARQUETA TIPO "H"
  - M ARQUETA TIPO "M"

<b>ORDENACION</b>	<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4</b>			
	<b>RED DE TELEFONIA</b>			
	<b>PROMOTOR</b> [REDACTED]	<b>ENRO 2020</b> 594/267	<b>ESCALA</b> 1:1000	<b>PLANO N°</b> <b>09</b> / <sub>11</sub>





- LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- RED ENTERRADA EXISTENTE
  - RED DE DISTRIBUCION SECUNDARIA
  - BOCA DE RIEGO
  - ⊗ BOCA DE INCENDIO EQUIPADA

ORDENACION	<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-4</b>			
	<b>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>			
	PROMOTOR	ENRO 2020	ESCALA	PLANO N°
[Redacted]	JUNTA DE COMPENSACIÓN	594/267	1:1000	<b>11</b> <small>/11</small>