

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

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN

REDACTOR:

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.

SUELOS AFECTADOS

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.

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.

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 m²
- Superficie neta: 27.280 m² industrial + 1.650 m² residencial
- Edificabilidad: 0,90 m²/m²s industrial + residencial según ordenanza R3
- Número de viviendas 30 (6,05 viviendas /hectárea)
- Parcelación: superficie 1.200 m² y fachada de 20 m. en zona industrial; superficie 250 m² y fachada 12 m. en zona residencial
- Cesiones de suelo (dotaciones): 3.500 m²
- Superficie orientativa viario y aparcamiento: 20.670 m²
- 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).

PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD PARA EL MUNICIPIO DE CASTRO DEL RIO

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.

Es por tanto oportuno el desarrollo del sector en este momento en atención a las necesidades expuestas y a la voluntad de los propietarios de asumir la ejecución.

COSTES DE URBANIZACIÓN

1. Coste de ejecución de las obras

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

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

85.056,20 €

COSTE GENERAL DE LA ACTUACIÓN	935.618,18 €
--------------------------------------	---------------------

REPERCUSION DE COSTES

Valores económicos generales.

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

Todos los costes están expresados sin IVA

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 €/m² construido, equivalente a 43,83 €/m² 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 €/ m² útil) la repercusión máxima de coste del suelo (15%) obtenemos un valor de 181,92 m² útil.

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

CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

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

USOS GLOBALES

Uso	Superficie suelo (m ²)	% suelo	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie techo (m ²)
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
Total sector	50.127,00	100		39.855,70

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

[Redacted]

Arquitecto

Castro del Río, marzo de 2.022

[Redacted]

[Redacted]

. Arquitecto