

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Castro del Río

Núm. 1.282/2016

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, se aprobó Definitivamente el Plan Parcial del Sector de SAU Industrial PP-11 El Arca de Castro del Río, promovido por don Juan Cordobés Sánchez, habiéndose procedido a la inscripción y depósito en el Registro Municipal y Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y de cual, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, se procede a la publicación del articulado de sus normas.

PLAN PARCIAL PP-11 "EL ARCA". CASTRO DEL RÍO (CÓRDOBA).

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar PP-11 "El Arca" (Industrial) del término municipal de Castro del Río, mediante la redacción del Plan Parcial que se desarrollará dentro del ámbito territorial definido en el Plano nº 5 (Ordenación: Gestión del Suelo. Núcleo de Castro del Río), definido en la Modificación de las Normas Subsidiarias que lo delimitó.

1.2. Procedencia de la formulación

El sector de Suelo Apto para Urbanizar de este Plan Parcial viene determinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Castro del Río a través de Modificación que se tramita en paralelo.

1.3. Situación y superficie

El sector de suelo PP-11 se ubica al sureste del núcleo urbano, junto a la carretera de CP-160 a Doña Mencía, a través de la que conecta con el casco consolidado.

La superficie del sector, según reciente levantamiento, es de 101.424 m².

1.4. Características naturales del territorio

Topografía: El terreno presenta desde su borde oriental una suave ladera en descenso hacia el oeste con pendientes medias del 5,5%, que se acentúan al aproximarse a su borde occidental hasta alcanzar pendientes del 20%.

El contacto con la carretera (borde sur) se produce de forma suave, coincidiendo sensiblemente con la pendiente de ésta que se cifra en torno al 3,5%.

En sentido sureste-noroeste discurre una pequeña vaguada que sirve de evacuación de las aguas de lluvia del sector, recibiendo eventualmente aguas procedentes del desbordamiento de la cuneta derecha de la carretera.

La forma del perímetro es de trapecio irregular, presentado un frente de unos 370 metros a la carretera, con ancho casi constante en torno a los 340 metros y fondo variable entre 160 y 400 metros.

Geología: De acuerdo con lo observado en la zona de actuación, así como de la información suministrada por el mapa geológico, el suelo tiene las características propias del Oliostroma del Guadalquivir y/o a las Unidades del Guadalquivir, perteneciendo el relleno final de este segmento de cuenca al Mioceno superior.

Los materiales que afloran pertenecen a la era Cuaternaria, fundamentalmente arcillas de color claro con fuerte presencia de materiales calizos.

Geotecnia: Aunque los estudios geotécnicos deberán ser ela-

borados durante la fase de redacción del Proyecto de Urbanización, a la vista de las características geológicas y de la experiencia obtenida en edificaciones existentes en el Sector y otras próximas, podemos concluir que el terreno es apto para la realización de cimentaciones superficiales.

1.5. Usos y edificaciones existentes

La mayor parte del suelo se encuentra libre de edificación y dedicado a labores agrícolas.

La única edificación existente consiste en una caseta de almacén de aperos agrícolas situada al sudeste y con superficie de 12 m².

1.6. Red viaria e infraestructura existentes

Viario: En el interior del Sector no existe ningún viario.

La red viaria existente está constituida por la carretera CP-160 a Doña Mencía, que parte de la CV-39 a Nueva Carteya a una distancia de unos 550 metros del sector, junto al sector industrial PP-5 y presenta una sección asfaltada de 5,50 metros.

La CV-39 ha sido ensanchada por las obras del PP-5 en el tramo en contacto con el mismo, estando prevista la continuación del ensanche hasta su entronque con la N-432 a Granada en el desarrollo de la unidad de ejecución PA-27.

Agua potable: En el sector industrial PP-5, polietileno de diámetro Ø 125 mm.

Alcantarillado: La red de alcantarillado existente en el PP-5, si bien posee sección suficiente, presente dificultades topográficas que impiden la conexión. Será necesario, por tanto, el tendido de un nuevo colector que previa depuración conduzca las aguas residuales y pluviales hasta el río Guadalquivir, situado a unos 300 metros al norte del sector.

Electricidad: Está en fase de proyecto la instalación de una línea aérea de alta tensión hasta la almazara situada al norte junto a la carretera N-432 donde se dispondrá un punto de entronque para la futura línea de suministro al sector.

Alumbrado público: No existe instalación en el sector.

Telefonía: La red discurre aérea junto al margen izquierdo de la carretera N-432.

1.7. Determinaciones del Planeamiento

Objetivos de Ordenación: En atención a las características topográficas del suelo delimitado se propone la ocupación de la zona oriental con las instalaciones industriales, concentrando los suelos destinados a equipamientos en las áreas de mayores pendientes, de modo que el impacto visual se minimice.

Los parámetros urbanísticos aplicables al desarrollo de estos suelos serán similares a los establecidos en el sector PP-5, si bien se aumenta la superficie mínima de parcela, en consonancia con tipo de implantación que se pretende.

Delimitación: Se ha considerado la delimitación fijada en la Modificación Puntual, si bien la superficie real difiere ligeramente de la contemplada en la misma.

Usos: Los usos previstos son los definidos en la normativa de aplicación para la zona "Industrial" de Suelo Urbano, siendo el nivel de intensidad el derivado de la aplicación de la misma.

Edificabilidad: La edificabilidad bruta se fija en 0,70 m²techo/m²suelo sobre la superficie total delimitada. La parcela mínima se fija en 500 m², con fachada mínima de 10 metros.

Estos parámetros determinan en Normas Subsidiarias el techo máximo edificable. Este máximo será alterado en proporción a la diferencia mencionada entre la superficie contemplada en Normas y la real deducida de la reciente mensura practicada.

Alineaciones: Las que fije el Plan Parcial que en todo caso deberá establecer retranqueos en los límites con el Suelo No Urbanizable.

Dotaciones: Se fijan como mínimo las dotaciones establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Iniciativa y plazos: El desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada, mediante el sistema de ejecución de "Compensación".

Se fija un plazo de un año para la aprobación del Plan Parcial y producida esta un año más para la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Área de reparto: Las Normas Subsidiarias de Castro del Río no contemplan Áreas de Reparto, por lo que cada sector de suelo apto para urbanizar constituye un área de reparto independiente.

1.8. Otras afecciones

No se conoce afección alguna.

1.9. Estructura de la propiedad del suelo

El suelo objeto de ordenación está constituido por parcelas de propiedad privada.

El siguiente cuadro recoge las distintas parcelas reflejadas en planos, así como sus superficies y propietarios:

Parc.	Propietario	Superficie	%
1	Alcubilla 2.000 S.L.	25.305 m ²	24,95
2	Rafaela Lucena Reyes, Antonia María Ambrosio Lucena e Isabel Ambrosio Lucena	6.527 m ²	6,44
3	Juan Cordobés Sánchez	69.592 m ²	68,61
TOTAL		101.424 m ²	100,00

1.10. Conclusiones

Cabe deducirse de los datos de la información la adecuación e idoneidad de los terrenos para los fines propuestos.

Al estar conectado con el suelo urbano, tener apoyo de infraestructuras y dotarse con los equipamientos requeridos, se hace posible la viabilidad de la intervención.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objetivos y criterios de ordenación

Como consecuencia de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales, la información urbanística expuesta y las directrices sugeridas por el Excmo. Ayuntamiento de Castro del Río, los criterios asumidos para proceder a la ordenación son los siguientes:

- Establecer un asentamiento industrial coherente con las condiciones del territorio.
- Localizar los Espacios Libres contiguos al límite noroeste, de modo que ocupen los suelos de mayor pendiente evitando el impacto visual que supondría la edificación de estos suelos.

2.2. Propuesta de ordenación

Desde la carretera de acceso se dispone un viario de entrada en sentido sur-norte quedando los suelos de equipamiento ubicados entre este y el borde oeste. Desde este viario se disponen, en sentido oeste-este tres vías paralelas que unen sus extremos mediante un viario paralelo al borde este.

El trazado viario se establece sobre la base de dos objetivos:

- Las parcelas resultantes deben ser regulares dentro de lo posible.
- Las pendientes del viario no deben superar el 6%.

2.3. Análisis de las determinaciones

2.3.1. Zona de uso industrial.

Se establecen tres manzanas para edificación de uso industrial, una de ellas, con forma de "U", se adosa a los bordes sur, este y norte del sector, las otras están delimitadas por el viario interno.

En todos los casos la fachada se ajusta a la alineación, configurándose la construcción entre medianeras.

Las superficies de suelo y edificabilidades asignadas son las siguientes:

Parcela	Sup. Suelo	Edificabilidad	Sup. Techo
4	37.414 m ²		37.414 m ²
5	16.470 m ²	1,00	16.470 m ²
6	15.300 m ²	1,00	15.300 m ²
Total	69.184 m ²	1,00	69.184 m ²

2.3.2. Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

Los espacios computables para este fin corresponden a la parcela 3.

Parcela	Sup. Suelo	Edificabilidad	Sup. Techo
3	10.147 m ²	0,01	102 m ²

La dotación de espacios libres exigida por el Reglamento de Planeamiento es el 10% de la superficie ordenada, es decir 10.142,40 m², con lo que se da cumplimiento al mínimo exigido.

2.3.3. Servicios de Interés Público y Social.

Según el Reglamento de Planeamiento la reserva mínima para usos de interés público y social es el 4% de la superficie ordenada (4.056,96 m²), de los cuales el 50% corresponde a usos deportivos, el 25% a usos comerciales y el 25% a usos sociales.

En el Plan Parcial se destinan para servicios de interés público y social dos parcelas que totalizan 4.103 m².

Parcela	Uso	Sup. Suelo	Edificabilidad	Sup. Techo
1	Social-Comercial	2.063 m ²	1,00	2.063 m ²
2	Deportivo	2.040 m ²	0,10	204 m ²
Total		4.103 m ²		2.267 m ²

2.3.4. Equipo Técnico.

Se dispone una parcela (parcela 7) específica para equipo técnico que debe alojar la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Parcela	Sup. Suelo	Edificabilidad	Sup. Techo
7	187 m ²	0,60	112 m ²

2.3.5. Plazas de aparcamiento.

Aunque para el Suelo Apto para Urbanizar no se menciona en las determinaciones de las Normas Subsidiarias el número de plazas previsibles, según el Reglamento de Planeamiento sería necesaria una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Como la superficie construida máxima es de 69.184 m², serían necesarias 692 plazas, de las cuales el 50% pueden estar en superficie de viario y el otro 50% ha de ser absorbido en la propia edificación.

En la vía pública se proyectan aparcamientos para 359 plazas (superior a las 347 exigidas como mínimo), de las que 8 se dimensionan para uso de usuarios con minusvalías.

2.3.6. Viario.

El Plan Parcial proyecta 17.827 m² de viario, al entender globalizados en esta superficie el suelo destinado a aparcamientos.

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

Se fijan trazado y dimensiones, perfiles y rasantes. No se aporta un esquema de tránsito rodado al ser las calles de doble sentido de circulación.

2.3.7. Infraestructuras. Redes y galerías de servicios.

Las Normas Subsidiarias no determinan unas condiciones mínimas de urbanización

El Plan Parcial describe en planos y en los siguientes puntos las infraestructuras previstas:

a) Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios. Se proyecta una red en malla a partir de la existente en el sector PP-5. La red se complementa con bocas de riego y válvulas de corte.

b) Red de alcantarillado. Se proyectan colectores siguiendo la pendiente de las nuevas calles, que se concentran en la cabeceira de la vaguada existente, donde se ubicará la Estación Depuradora de Aguas Residuales, evacuando las aguas depuradas al río Guadajoz a través de un canal coincidente con el actual regajo.

c) Red de distribución de energía eléctrica. Se proyecta la conexión hasta la futura línea eléctrica de alta tensión que se ubicará junto a la almazara adyacente. Desde esta línea se alimentarán cuatro centros de transformación desde los que parten las líneas subterráneas de baja tensión para suministro a las parcelas.

d) Red de alumbrado público. La red proyectada se divide en cuatro sectores coincidentes con los ámbitos de los centros de transformación, junto a los que se situarán los cuadros de mando de alumbrado. Las luminarias se proyectan sobre báculo.

e) Red de telefonía. Se proyecta la red enterrada de telefonía a partir de la existente junto a la carretera N-432.

2.4. Gestión urbanística

Las características de propiedad del suelo se establece el sistema de actuación por Compensación para la ejecución del sector, debiendo llevarse a cabo con sujeción a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo II, Sección 30 del T.R.L.S'92 y Título V, Capítulo III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las cesiones de aprovechamiento se atenderán a lo determinado en las Normas Subsidiarias, Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística.

El desarrollo de este Plan Parcial se efectuará mediante Proyecto de Urbanización.

3. ORDENANZAS

Capítulo I

Normas de carácter general

Artículo 1. Ámbito de aplicación

1. Las presentes ordenanzas determinan los parámetros necesarios para la urbanización, construcción y usos de los terrenos que comprende el Sector desarrollado mediante el Plan Parcial PP-11 "El Arca", encuadrado en las Normas Subsidiarias 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.

Artículo 2. Vigencia del Plan Parcial

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3. Documentos básicos para su aplicación

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 Justificativa.
- Ordenanzas.
- Planos de Información y de Ordenación.
- Plan de etapas.
- Estudio económico y financiero.

Artículo 4. Desarrollo y ejecución del Plan

1. El sistema de actuación para la gestión y ejecución del Plan Parcial será el de "Compensación".

2. Este Plan Parcial se desarrollará según lo determinado en la Ley del Suelo y en las Normas Subsidiarias de Castro del Río.

3. Se ejecutará mediante una Unidad de Ejecución, y se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización. Se establecen dos fases para la ejecución de la urbanización, siendo ejecutada en primer lugar la Fase 1ª con el objeto de garantizar la conexión de las infraestructuras.

4. Las cesiones de suelo al Municipio destinadas a dotaciones públicas y las correspondientes del aprovechamiento se ajustarán a las determinaciones de los artículos 20 y 27 del TRLS'92 y artículos 46.3, 48 y 56 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como el artículo 13 de las Normas Subsidiarias de Castro del Río.

5. El desarrollo y ejecución del Plan se ajustará a la asignación de usos establecidos en el plano nº 7 de Proyecto. Zonificación, Usos y Dotaciones Públicas.

Artículo 5. Régimen jurídico del suelo

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

Capítulo II

Normas generales de uso

Artículo 6. Normas generales de uso

1. Los usos serán los descritos en el plano nº 7 del presente Plan Parcial.

2. Clases de usos. Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

a) Exclusivo: Aquél cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.

b) Dominante: Aquél 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 o compatible.

c) Compatible: Es aquél que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias.

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

3. Cambios de uso. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que estén señaladas como equipamiento, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento, o sea desafectado su uso mediante Modificación de Normas Subsidiarias. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las NNSS y reglamentación vigente de aplicación.

Capítulo III

Normas de edificación

Artículo 7. Condiciones generales y zonificación

1. Las condiciones generales de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en las Normas Generales de Ordenación.

2. Se establecen normas de edificación específicas para cada una de las zonas siguientes:

- Zona Industrial.
- Zona de Servicios de interés Público y Social.
- Zona de Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Públicos.
- Zona de Equipo Técnico.

ZONA INDUSTRIAL

Artículo 8. Delimitación

Comprende la zona señalada en el plano nº 7 de Proyecto bajo el epígrafe INDUSTRIAL.

Artículo 9. Alineaciones y rasantes

En el plano nº 8 del presente Plan Parcial se definen las alineaciones de manzana, delimitando el dominio público y privado. La edificación deberá ajustarse a dichas alineaciones. Podrán no alinearse aquellas construcciones que por su función así lo exijan necesariamente, debiendo quedar justificada esta necesidad.

La edificación se separará al menos 3,00 m del Suelo No Urbanizable, permitiéndose el cerramiento de este espacio con valla opaca de hasta 3,50 m de altura.

Las rasantes se definen en el mismo plano.

Artículo 10. Alturas

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

2. Altura métrica: planta baja comprendida entre 3,00 y 5,00 metros; planta alta comprendida entre 3,00 y 4,00 metros. Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una mayor altura, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 11. Ocupación máxima de parcela

No se limita.

Artículo 12. Edificabilidad

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,00 m² techo/m² suelo.

Artículo 13. Parcelación

La parcela mínima será de 500 m² de superficie, con fachada mínima de 10 metros.

Artículo 14. Vuelos y cuerpos salientes

En lo que se refiere a vuelos y cuerpos salientes es de aplicación el artículo 76 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río.

Artículo 15. Usos

Uso dominante: Industrial, regulado en su caso por la legislación sectorial de aplicación.

Equipamiento.

Usos compatibles: Vivienda de uso exclusivo del personal al servicio de la actividad industrial, siempre que se implante en una parcela de al menos 1.500 m² y formando una sola unidad jurídica el conjunto de la edificación.

Aparcamiento. Se reservarán plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en número de una por cada doscientos metros cuadrados construidos o fracción más las que resulten anuladas, por los accesos a la parcela, de las proyectadas en la vía pública

Oficina.

Usos prohibidos: Los restantes.

ZONA DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Artículo 16. Delimitación

Comprende la zona señalada en el plano nº 7 de Proyecto bajo el epígrafe Equipamiento Social y Comercial (parcela 1) y Parque Deportivo (parcela 2).

Zona de Equipamiento Social y Comercial.

Artículo 17. Alineaciones y rasantes

Es de aplicación el artículo 9 de las presentes ordenanzas.

Artículo 18. Alturas

Es de aplicación el artículo 10 de las presentes ordenanzas.

Artículo 19. Ocupación

Es de aplicación el artículo 11 de las presentes ordenanzas.

Artículo 27. Edificabilidad

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,00 m² techo/m²

suelo.

Artículo 28. Vuelos y cuerpos salientes

Es de aplicación el artículo 76 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río.

Artículo 29. Usos

Uso dominante: Comercial en cualquiera de sus categorías, Servicios Sociales y Culturales públicos.

Usos compatibles: Aparcamiento.

Oficinas públicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

Zona de Parque Deportivo.

Artículo 30. Usos y edificabilidad

El uso exclusivo será el deportivo, estando prohibidos todos los demás.

La edificabilidad asignada para usos al servicio del parque Deportivo será de 0,10 m² techo/ m² suelo.

ZONA DE SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS.

Artículo 31. Delimitación

Comprende la zona señalada en el plano nº 7 de Proyecto bajo el epígrafe Áreas Libres (parcela 3).

Artículo 32. Edificabilidad

La edificabilidad asignada para usos compatibles será de 0,01 m²techo/ m² suelo.

Artículo 33. Usos

Uso dominante: Áreas libres.

Usos compatibles: Relación y espectáculos.

Usos prohibidos: Los restantes.

Capítulo IV

Normas de rrbanización

Artículo 34. Normas de urbanización

Red viaria: Cumplirá la Instrucción de Carreteras de "Firmes rígidos" y "Firmes flexibles" del M.O.P.U., así como las prescripciones del Ayuntamiento de Castro del Río. Se realizarán rebajes de la rasante en los bordillos en todos los puntos de cruce con la red peatonal para eliminar barreras a las personas minusválidas.

Red de abastecimiento de agua: El cálculo de las redes garantizará un consumo de 1,50 litros/segundo por hectárea. Cumplirá las prescripciones de la Normativa Vigente.

Red de alcantarillado: Se proyecta red unitaria de colectores enterrados hasta la Estación Depuradora, en cuya entrada se dispondrá aliviadero de pluviales. Cumplirá las prescripciones de la Normativa Vigente.

Red de distribución eléctrica y alumbrado público: La red eléctrica deberá garantizar el suministro para un consumo previsto de 100 watio/m² de superficie construida. El alumbrado debe proporcionar un nivel de iluminacion de al menos 10 lux.

Red de telefonía: Se realizará de acuerdo con las prescripciones de la compañía suministradora.

4. PLAN DE ETAPAS

Producida la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, deberá presentarse a trámite el Proyecto de Urbanización de modo que sea aprobado en el plazo de un año, y concedida la correspondiente Licencia de Obras, éstas se realizarán dentro del plazo global de cuatro años.

Finalizada la urbanización, se establece un plazo de cuatro años para solicitar licencia de edificación.

La ejecución de las obras de urbanización podrá fraccionarse de acuerdo con la delimitación de fases establecidas en el plano nº15 de Proyecto.

La edificación podrá ejecutarse de forma simultánea a la urbanización que le da servicio, aunque la concesión de licencia de

primera ocupación estará supeditada a al terminación de la urbanización correspondiente.

5. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

5.1. Costes de urbanización

- Urbanización de 17.827 m² de viario, incluyendo calzadas, acerados, aparcamientos, infraestructura y señalización de viales: 17.827 m² x 45,00 €/m²: 802.215,00 €.
- Urbanización de 10.147 m² de áreas libres con tratamiento superficial, arbolado, infraestructuras y mobiliario urbano: 10.147 m² x 9,00 €/m²: 91.323,00 €.

- Conexiones exteriores: 96.763,00 €.
 - Total Presupuesto de Ejecución Material: 990.301,00 €.
 - 10% Gastos Generales + Beneficio Industrial: 99.030,10 €.
 - Costes de Proyectos, Tasas, etc.: 141.840,00 €.
- Total Coste Urbanización: 1.231.171,10 €.

5.2. Repercusiones

- Repercusión sobre suelo bruto: 1.222.162,10 €/ 101.424 m²: 12,14 €/ m².
- Repercusión sobre suelo neto: 1.222.162,10 €/ 69.184 m²: 17,80 €/ m².

ANEXOS

ANEXO Nº 1: CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERISTICAS

CARACTERISTICAS GENERALES

Normativa	Superficie Sector	Superficie neta	Edificab. neta	Techo máximo
NNSS	101.000	70.700	1,00	70.700
Plan Parcial	101.424	69.184	1,00	69.184

CARACTERISTICAS PORMENORIZADAS

Dotaciones	Módulos Artículo 11 R. Planeamiento	Superficie según módulos.	Superficies Plan Parcial
Areas libres	10% sup. sector	10.143 m ²	10.147 m ²
Parque deportivo	2% sup. sector	2.029 m ²	2.040 m ²
Social- Comercial	2% sup. sector	2.029 m ²	2.063 m ²
Aparcamiento	1 plaza/100 m ² techo	692 plazas (347 en viario)	359 plazas en viario (8 de minusválido)

ANEXO Nº 2: RESUMEN DE SUPERFICIES.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

USOS GLOBALES

Uso	Superficie suelo	% suelo	Edificabilidad	Superficie techo
Industrial	69.184	68,21	1,00	69.184
Areas libres	10.147	10,01	0,01	102
Parque deportivo	2.040	2,01	0,10	204
Social-comercial	2.063	2,03	1,00	2.063
Equipo técnico	187	0,18	0,60	112
Viario	17.827	17,58	0,00	0
Total sector	101.424	100,00		71.665

USOS PORMENORIZADOS

Nº de parcela	Uso	Superficie suelo	Superficie techo
1	Social comercial	2.063	2.063
2	Parque deportivo	2.040	204
3	Areas libres	10.147	102
4	Industrial	37.414	37.414
5	Industrial	16.470	16.470
6	Industrial	15.300	15.300
7	Equipo técnico	187	112

ANEXO Nº 3. RELACION DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES POSTALES RELACION DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES POSTALES

PROPIETARIO	NIF o CIF	DIRECCION
Alcubilla 2.000 S.L.	B-14520746	CN-432 km. 315,8 14840 Castro del Río
Rafaela Lucena Reyes	75.628.102-P	C/ Tinte, 10 14840 Castro del Río
Antonia María Ambrosio Lucena	80.144.015-D	C/ Tinte, 10 14840 Castro del Río
Isabel Ambrosio Lucena	80.144.014-P	C/ Tinte, 10 14840 Castro del Río

Juan Cordobés Sánchez

75.653.006-A

C/ Córdoba, 64 14840 Castro del Río

ANEXO Nº 4. EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La urbanización se realizará por el sistema de compensación y atendiendo a los plazos y condiciones establecidos en el Plan de Etapas, contando los promotores para ello con suficientes medios económicos propios.

La conservación de la urbanización corresponderá a los promotores hasta la recepción provisional, correspondiendo al Ayuntamiento a partir de este momento.

En el acto de recepción provisional de las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá exigir a los promotores la prestación de una garantía por importe del 6% del coste total de las obras. Esta garantía podrá constituirse mediante depósito en metálico, valores públicos o avales bancarios.

En caso de establecerse dicha garantía, esta se repondrá en el acto de recepción definitiva descontando las cantidades que justificadamente se hubiesen empleado en corrección de deficiencias de ejecución de las obras de urbanización.

PLAN PARCIAL PP-11 "EL ARCA". CASTRO DEL RÍO

Modificación del artículo 15

Artículo 15. Usos

Uso dominante: Industrial, regulado en su caso por la legislación sectorial de aplicación.

Equipamiento.

Usos compatibles: Vivienda de uso exclusivo del personal al servicio de la actividad industrial, siempre que se implante en una parcela de al menos 1.500 m² y formando una sola unidad jurídica el conjunto de la edificación.

Aparcamiento. Se reservarán plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en número de una por cada doscientos metros cuadrados construidos o fracción más las que resulten anuladas, por los accesos a la parcela, de las proyectadas en la vía pública

Oficina.

Usos prohibidos: Los restantes.

Castro del Río a 15 de abril del 2016. El Alcalde, Fdo. José Luís Caravaca Crespo.