

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Luque

Núm. 155/2017

PLAN PARCIAL "2ª AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL SAN BARTOLOMÉ" DE LUQUE (CÓRDOBA)

Promotor: M.I. Ayuntamiento de Luque.

1. MEMORIA

1.1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.1. Nombre y domicilio del Promotor

El presente documento de Plan Parcial ha sido encargado y promovido por el M.I. Ayuntamiento de Luque.

De acuerdo con las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Luque, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, y en la propia Ley del Suelo y sus Reglamentos, contando con capacidad plena para estos efectos.

1.1.2. Datos del Sector (superficie y lindes)

Los datos de la superficie del sector, objeto de este expediente de Plan Parcial, así como sus correspondientes lindes perimetrales, vienen detalladamente especificados en los planos correspondientes de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias, recientemente aprobada y que se adjuntan como planos de información en este documento.

Está situado en la zona Este del Polígono San Bartolomé, junto a la Huerta de San Rafael, a la altura de km. 339 de la carretera N-432, y su superficie aproximada es de 23.084,00 m².

1.1.3. Antecedentes del Plan Parcial

El presente Plan Parcial, desarrolla la segunda ampliación del Polígono Industrial "San Bartolomé", que tiene como objeto el satisfacer la demanda existente de suelo industrial en la zona.

- El aprovechamiento tipo asignado en las Normas Subsidiarias municipales vigentes es de 0.7 m² techo/m² suelo, de todo el sector.

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1. Características naturales del terreno del Sector

La morfología que presenta el terreno en su conjunto es poco

accidentada, presentando una pendiente suave de S-E a N-O que no impide el establecimiento de la zonificación que se plantea en la propuesta global de este Plan Parcial, tal como queda grafiado en los planos de topografía y zonificación que se acompañan en este documento.

De acuerdo con la naturaleza general del terreno se ha estudiado la propuesta no planteándose serios problemas en el subsuelo que no puedan ser superados en la ejecución de obras previstas.

En todo caso, en los sucesivos proyectos de urbanización y edificación se realizarán los necesarios estudios geotécnicos para la implantación y ejecución de las diferentes obras a realizar.

1.2.2. Usos, edificación, vegetación e infraestructuras existentes

El suelo del Sector está de erial, exento en general de vegetación arbórea, y no existiendo sobre él ninguna clase de edificación.

El Polígono "San Bartolomé", lindante con el sector y del cual será una segunda ampliación, tiene todos los servicios urbanísticos que exige la ley del suelo.

- La red viaria existente la constituyen la Carretera N-432 desde la que se accede al sector y las calles del Polígono, que se encuentran pavimentadas.

- Al Este del Sector existe una amplia zona con pendiente descendente hacia el N-O, lo que provoca grandes avenidas de agua en época de lluvias, que actualmente se recogen en una zanja que realizó el Ayuntamiento paralela a la calle 2 del Polígono y que va a desaguar junto a la próxima alcantarilla de la carretera N-432.

- El Sector está sometido a las determinaciones de los servicios de infraestructuras del Ayuntamiento de Luque que fijará las cargas externas que le corresponden. La posibilidad de conexión con dichas infraestructuras y con las existentes se justificarán mediante los correspondientes certificados de las compañías suministradoras que se adjuntarán en el proceso de aprobación de este Expediente de Plan Parcial.

1.2.3. Estructura de la propiedad del suelo y superficies

Parcela	Propietario	Domicilio	Superficie en m ²
A	Luis Valdelomar de Prado	Juan R. Jiménez, 11. 14012 Córdoba	15.344 (66,47%)
B	M.I. Ayuntamiento de Luque		7.740 (33,53%)
Total del Sector			23.084 (100%)

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. Justificación proyectual de la Propuesta

A) Fundamentalmente se justifica la redacción de este Plan Parcial, la continua demanda de usos industriales en la zona, ya que la oferta está próxima al agotamiento, constituyendo un adecuado soporte del desarrollo urbanístico de los terrenos referenciados en el presente documento, debido a su adyacencia al suelo urbano consolidado, y por tanto a su sencilla integración en la trama preexistente.

B) El trazado viario: "la viabilidad urbana".

Al tratarse de una pequeña ampliación, solo se contempla la apertura de una vía de circulación, que a la vez servirá de aparcamiento y de acceso a la zona de equipamientos deportivo, social y comercial.

Se incluye también una zona de 5 m de ancho que se sitúa en

el lugar denominado "madre vieja", que desde siempre ha constituido el desguace natural de las aguas pluviales de la zona y que en caso de tormentas constituye la salida natural de las aguas.

En la zona que se presenta fachada a la carretera N-432 se sitúa otro aparcamiento.

Los aparcamientos carecerán de bordillos y se pintarán sobre el pavimento, con objeto de facilitar en un momento determinado la evolución de los grandes camiones de transporte.

C) El desarrollo de las "infraestructuras básicas".

Constituye el tercer elemento esencial de la estructura urbana que así se plantea, y su diseño está íntimamente relacionado y condicionado por la organización morfológica, ajustándose perfectamente a la trama del Suelo Urbano existente.

1.3.2. Adecuación de la ordenación al pavimento superior

El presente expediente de Plan Parcial, trata de desarrollar las

ordenaciones y especificaciones urbanísticas propuestas en el Planteamiento General de rango superior, es decir, el documento de las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de Luque.

Así pues, trata de distribuir la edificabilidad y el uso planteado mediante adecuadas ordenanzas y condiciones específicas que garanticen la correcta ordenación urbanística del conjunto de la propuesta de este Plan Parcial, según las determinaciones proyectuales expuestas en el anterior punto 1.3.1.

1.3.3. Zonificación con asignación de usos pormenorizados

Este Plan Parcial, desarrolla los usos industriales, terciarios y comerciales, planteados en la correspondiente documentación, Planos de Clasificación, y fichas reguladoras de la NN.SS., según la ordenación que se plantea y cuya zonificación es la siguiente:

MANZANAS 1, 2 Y 3. Zona Industrial (NI).

Comprende las parcelas dedicadas fundamentalmente a uso Industrial, Terciario o Comercial, de dominio privado. Las ordenanzas particulares de este documento de Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones de las NN.SS. de Luque, fijan los diferentes parámetros edificatorios y las alineaciones de la edificación, así como de los espacios dedicados a aparcamientos, accesos, etc.

ZONA "ED+ES+EC". Equipamiento de servicios de Interés Público y Social.

Comprende la zona destinada a reservas dotacionales para servicios de Interés Público y social, que puede abarcar equipa-

miento deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social, especificada como tal en el Plan Parcial, de cesión obligatoria, de dominio público y superficie mínima dimensionada por el Reglamento de Planeamiento. Las ordenanzas particulares de este documento de Plan Parcial fijan las alineaciones de la edificación, así como de los espacios dedicados a aparcamientos públicos, accesos, etc., de acuerdo con las determinaciones de las Ordenanzas relativas a Zona de Equipamiento del documento de Normativa de usos y Ordenanzas de la NN.SS. de Luque.

ZONA "V". Sistemas de espacios libres de uso y dominio público.

Comprende aquellas zonas de espacios verdes libres destinados a uso público, ya sean zonas de recreo, jardines, o parques, de cesión obligatoria según las disposiciones del Reglamento de Planeamiento.

1.3.4. Cuadro de características urbanísticas

A. Datos iniciales urbanísticos según las NN.SS. de Luque.

Partimos de las condiciones urbanísticas especificadas en los Planos, documentos y Fichas de las NN.SS. de Luque, desarrollando el presente Plan Parcial sus determinaciones urbanísticas.

En este sentido, se recogen las determinaciones establecidas en las NN.SS. en cuanto a sus condiciones de régimen urbanístico, así como acuerdos establecidos en la gestión de este Plan Parcial.

Adecuación del Plan Parcial a las determinaciones de la NN.SS.

	Según NN.SS.	Según Plan Parcial
Determinación		2ª Ampliación del P.I. San Bartolomé
Delimitación	Según Modificación Puntual de las NN.SS.	Según Modificación de las NN.SS.
Superficie	Algo más de 2 Has. (según modificación puntual de las NN.SS.)	23.084 m ² (2,3084 Has)
Objeto	Creación de suelo industrial y los equipamientos exigidos por la ley del suelo	Creación de suelo industrial y los equipamientos exigidos por la ley del suelo
Iniciativa	M.I. Ayuntamiento de Luque	M.I. Ayuntamiento de Luque
Ordenación	Plan Parcial	Plan Parcial
Usos	Industria C ^a 2ª y 3ª. Oficinas.	Industria C ^a . 2ª y 3ª. y Escaparate Oficinas.
Edificabilidad Global	0,70 m ² / m ² s	0,70 m ² / m ² s
Áreas Libres (Zona Verde)	2.308 m ² (10%)	2.308 m ² (10%)
Equipamiento deportivo	461,68 m ² (2%)	Cesión oblig. 461,68 m ² (2%)+
Equipamiento social	230,84 m ² (1%)	Cesión oblig. 230,84 (1%)+
Equipamiento comercial	230,84 m ² (1%)	Cesión oblig. 230,84 (1%)+
Viales + aparcamientos		4.140.01 m ² (17,93%)
Cesión de suelo neto	10% s/parcelas netas	10% s/parcelas netas

B. Datos del Plan Parcial y "cuadro de características Urbanísticas".

Características de la Ordenación

Denominación	Uso	Superficie en m ²	%	Edificabilidad m ² s/m ² t	Techo edificable m ² t
NI	Industrial	15.680,63	67,93	1,03	16.158
ED	Equipamiento deportivo	461,68	2,00	-	-
ES + EC	Equipamiento social + equipamiento comercial	461,68	2,00	-	-
ZV	Zona Verde	2.308,00	10,00	-	-
	Transformadores	32,00	0,138	-	-
V	Viales + Aparcamientos	4.140,37	17,94	-	-
Totales		23.084,00	100,00	Edif. Global 0,70	16.158

1.4. SERVICIOS URBANISTICOS.

En el conjunto de planos que se adjunta, el Plan Parcial plantea una serie de esquemas correspondientes a las infraestructuras urbanísticas básicas de la propuesta que son necesarias pa-

ra la puesta en marcha y correcto funcionamiento de la futura urbanización. Todas las conducciones y canalizaciones conectan a las redes de infraestructuras y a los servicios municipales a través de la trama urbana colindante. Dichos esquemas deberán ser

desarrollados por el correspondiente Proyecto de Urbanización que se redactará posteriormente a la aprobación administrativa de este Plan Parcial. Las hipótesis iniciales de características fundamentales que deberá concretar y desarrollar el proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

1.4.1. Red viaria

La red viaria, como queda reflejado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se configura calle A que es la vía de acceso a los equipamientos, y la calle B, de evacuación de las aguas pluviales del arroyo natural que aunque no tiene caudal constante, presenta un caudal considerable en la época de lluvias. Ambas quedan definidas según las secciones tipo y la planta en los planos de red viaria.

La acera correspondiente a la calle 2 del Polígono, no está ejecutada, por lo que se incluye en este Plan Parcial.

La propia topografía natural del terreno posibilita la adecuada organización viaria sin que haya necesidad de efectuar considerables obras de adaptación, con pendientes suaves que posibilitan la evacuación de pluviales.

Las pendientes transversales con las que se construirán las diferentes capas y pavimentos se adaptarán a la normativa municipal, así como a la composición de los diferentes tipos de pavimentos y bordillos.

Las rasantes de las diferentes vías quedan suficientemente estudiadas y especificadas en la documentación gráfica de este Plan Parcial, siendo el posterior Proyecto de Urbanización el documento que desarrolle y concrete las previsiones fijadas.

1.4.2. Abastecimiento de agua

El abastecimiento y distribución de agua potable se realizará mediante una red diseñada para tal motivo partiendo de la conexión con la red municipal de abastecimiento cuya canalización más próxima proviene de la calle 2 del Polígono. Se efectuará el suministro mediante una red mallada tal y como queda reflejado en el Plano correspondiente de este Plan Parcial, debiendo quedar garantizada una posibilidad de consumo para uso industrial de 3,5 litros por m² construido y día. Se prevé una dotación de 1,5 litros/m²/día para riesgos de los espacios libres y jardines públicos.

En principio, se prevé una red de distribución de sección mínima de 100m/m a resultas de los diámetros que determine el proyecto de Urbanización. En cualquier caso, esta garantizará los consumos, caudales, diámetros y previsiones mínimas que se determinan en las correspondientes especificaciones de las NN.SS. La velocidad estará, en todos los casos, comprendida entre 0.5 y 1.5 m/seg. La red se dimensionará de manera que en ningún punto su presión baje de 10 m.c.a. o supere los 60 m.c.a.

La red interna discurrirá fuera de la calzada de rodadura y con la debida protección, específicamente en el caso de cruces de las mismas.

El mantenimiento y reparación de toda la red corresponderá a la Entidad de Conservación hasta el momento de su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.

1.4.3. Saneamiento.

El saneamiento se realizará en la calle A, de acceso a la zona de equipamientos, mediante una tubería de 30 cms de diámetro con los pozos y los imbornales que se indican en los planos correspondientes.

Las aguas pluviales se recogerán a través de una tubería de gran sección que discurrirá por la zanja que actualmente existe por la acera de la Huerta San Rafael, que confluirán en la calle B de 5 m de ancho que a tal efecto se sitúa entre las manzanas 1 y 2.

El mantenimiento, limpieza y explotación de la red quedarán garantizados por la Entidad de Conservación hasta que se efectúe su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

1.4.4. Electrificación y Alumbrado Público

En el trazado de las canalizaciones eléctricas de A.T. y B.T. se tendrán en cuenta los vigentes Reglamentos Electrotécnicos, así como las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de la Cía Sevillana de Electricidad.

El esquema que se propone, se basa en una red de instalación subterránea de baja tensión procedente de los transformadores que se han de proyectar. La conexión con la red de alta tensión existente se determina en el plano de red de AT y BT de este Plan Parcial. Se prevén dos centros de transformación ubicados en el lugar que se señala en planos. A partir del transformador se proyecta la red de baja tensión que alimenta a las distintas parcelas a través de una trama de anillos semicerrados e independientes hasta la conexión con las cajas de protección.

Todas las conducciones irán enterradas y se emplearán tubos P.V.C. rígido de 140mm. De diámetro y llevarán a la distancia reglamentaria la banda señalizadora de protección. En los cruces de calzadas y salida del centro de transformación se reforzará la protección de entubamiento con hormigón en masa de 150 kg/cm²., de resistencia característica.

Para el cálculo de los centros de formación y para su ubicación nos basamos en la Norma M.I.B.T. 010 del Reglamento de Instalaciones Eléctricas. Por ello, se calcula la potencia sobre una base de 125 W/m², con un coeficiente de reducción de 0.6 lo que nos da una potencia de $16.176 \times 125 \times 0.6 = 1.213$ Kw, por lo que en principio se puede estimar que será suficiente con dos transformadores de 600 Kw, cada uno.

Respecto al alumbrado público, hay que tener en cuenta que la calle nº 2 del Polígono ya está dotada de alumbrado público, por lo que solo será necesario preverlo en la calle de acceso a los equipamientos y en la zona del aparcamiento de la fachada a la carretera N-432.

La red irá conectada a su centro de mando. Se emplearán los báculos y luminarias reglamentadas por las Normas Municipales calculando un nivel de intensidad de 20 lux para el alumbrado público. Las separaciones entre los báculos o columnas no serán superiores a las indicadas en los planos. La fuente luminosa es, en todos los casos, de vapor de sodio.

Así mismo, las bases de cimentación, las arquetas, los conductos de la red subterránea, los elementos de puesta a tierra y la ejecución de los centros de mando con sus equipos correspondientes se ajustarán a las previsiones de la Normativa Municipal y a la Reglamentación Electrónica y de la Compañía Suministradora.

El proyecto de urbanización deberá desarrollar y concretar todos los datos anteriormente mencionados, completando el cálculo y secciones de redes mediante el correspondiente proyecto de electrificación y de acuerdo con las especificaciones de la Cia. Suministradora de Electricidad.

El suministro de energía eléctrica corresponderá a dicha Cia., según se acredita con la documentación anexa, que aporta los certificados de posibilidad de suministro.

1.4.5. Otros Servicios.

1.4.5.1. Red de telefonía

Se ejecutará toda la red de telefonía subterránea de acuerdo con las normas de la C.T.N.E. Para el trazado de las canalizaciones se tendrá en cuenta la Norma Técnica NT. F. 1.003 de octubre de 1986 "CANALIZACIONES SUBTERRANEAS EN URBANIZACIONES...".

El esquema de dicha red, queda reflejado en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

1.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA MEDIAMBIENTAL Y DE LAS NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE LAS NN.SS.

La evolución de Impacto Ambiental a la que fue sometida la Modificación Puntual de las NN.SS., culminó con una Declaración de Impacto Ambiental favorable por parte de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

No obstante, existe una legislación sectorial, con repercusiones ambientales, que el Plan Parcial debe respetar. En este sentido cabe señalar la Ley de Vías Pecuarias, la Ley Forestal de Andalucía y su Reglamento, la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Respecto a vías pecuarias se advierte que no hay ninguna que se vea afectada por el Plan Parcial. Respecto a lo dispuesto en la Ley Forestal y su Reglamento tampoco existe ninguna afección por cuanto se trata de una zona agrícola completamente desarbolada. En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico debe señalarse que no existe ningún curso de agua en la zona afectada por el Plan Parcial. Asimismo, en cuanto al futuro vertido de aguas residuales, se conectarán al saneamiento a través de los colectores municipales. Por otra parte, también se prevé en el Plan Parcial la recogida y conducción de las aguas pluviales hacia el Arroyo existente al N-O del Polígono.

Medidas de protección y corrección medioambiental.

Aunque el Plan Parcial no está sometido a ninguna medida medioambiental específica y con el objetivo de justificar el cumplimiento de la declaración de impacto ambiental y de las normas generales de protección de las NN.SS., se establecen una serie de medidas correctoras o actuaciones que puedan inducir una minoración de sus efectos ambientales por lo que deben ser incluidas en el futuro Proyecto de Urbanización.

Tales medidas se establecen en unos casos con carácter general atendiendo a las medidas ya establecidas para acciones comunes en las distintas guías metodológicas existentes sobre evaluación de impacto ambiental y, en otros casos, se establecen medidas concretas aplicables al caso que nos ocupa de tal manera que estas indicarán específicamente sobre los elementos más afectados.

Las medidas que se proponen van encaminadas básicamente a modificar las acciones del impacto y a reducirlo mediante la propuesta de limitar la intensidad o agresividad de la propuesta urbanística.

Medidas ambientales protectoras y correctoras generales.

Fase de ejecución de la urbanización:

Durante esta fase las alteraciones más importantes afectarán a la morfología de los terrenos y al paisaje existente por cuanto se realizarán los movimientos de tierras y explanaciones necesarios para su pavimentación posterior y se ejecutarán las canalizaciones de las infraestructuras necesarias (electricidad, aguas, saneamiento, etc.). Tales acciones pueden llevar aparejadas, según la época de su realización, pérdidas de suelo si se producen lluvias intensas durante la fase de movimiento de tierras o producción de polvo si es en época veraniega. Por otra parte, pueden producirse sobre el suelo, ocasionalmente, vertidos de aceites y grasas procedentes de maquinaria existente. Durante esta fase se proponen las siguientes medidas:

- Organización del movimiento de tierras de forma que, si se producen lluvias, se evite la formación de regueros y el arrastre del suelo o de materiales de obras o escombros.

- Se reconstituirá la red de drenaje dirigiendo la escorrentía hacia zanjas perimetrales, que eviten las retenciones en el área y que recojan las aguas y las dirija hacia el arroyo próximo.

- Se procederá al riego periódico del suelo con agua, previamente, al movimiento de tierras, si se trata de época seca en la que se produzca polvo.

- Se impedirá y neutralizarán los vertidos de aceites o grasas en la limpieza y mantenimiento de la maquinaria evitándose en todo caso que el agua procedente de la limpieza de las mismas se vierta hacia el arroyo del Romeral.

- Se limitará durante la construcción la velocidad de los camiones y de la maquinaria de obra, tanto en los accesos como en la propia área de la actuación para reducir el nivel de ruidos y la producción de polvo.

- La tierra obtenida por los rebajes necesarios para la ejecución de explanadas se acumulará debidamente para utilizarla posteriormente en las zonas verdes dada su alta calidad productiva y la sobrante se llevará a vertedero controlado.

Fase de explotación/mantenimiento:

Con carácter general se considera que en esta fase habrán de adoptarse las siguientes medidas correctoras:

- Medidas de control de los vertidos de las actividades mediante la aplicación a las instalaciones que se ejecuten de las ordenanzas municipales reguladoras y las disposiciones ambientales vigentes y, en especial, la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan, especialmente Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Reglamento de Informe Ambiental, Reglamento de Calificación Ambiental y Reglamento de Residuos.

- Las actuaciones se controlarán de modo que se verifique el cumplimiento del Reglamento de la Calidad del Aire, Decreto 74/1996, respecto a emisiones, ruidos y vibraciones.

1.6. ADECUACIÓN A LA "LEY DEL SUELO".

1.6.1. Justificación del cumplimiento de las reservas para "Servicios de Interés Público y Social"

El cálculo que se realiza a continuación para la determinación cuantitativa de los Servicios de Interés Público y Social, se basará en lo especificado en el artículo 20 L.S., artículo 45 R.P., así como en las determinaciones del artículo 11 del Anexo al R.P., tomando como dato inicial de cálculo el correspondiente a la superficie de suelo prevista en este Plan Parcial y especificada en el apartado 1.3.4 ("Cuadro de Características" de esta Memoria:

Reserva para parque deportivo: 2% de 23.084 = 461.68 m²s.

Reserva para equipamiento comercial: 1% de 23.084 = 230.84 m²s.

Reserva para equipamiento social: 1% de 23.084 = 230.84 m²s.

Total reserva mínima Servicios de Interés Público y Social: = 923.36 m²s.

El presente Plan Parcial fija una superficie de 923.36 m²s para la zona ED+ES+EC cuyo uso es de equipamiento de Servicios de Interés Público y Social. Queda por tanto justificado el cumplimiento de la reserva.

1.6.2. Justificación de la reserva para Sistema de espacios libres de dominio y uso público

Según el mencionado artículo 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en su párrafo 1, se establece que la Reserva para Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público ha de ser al menos el 10% de la superficie total ordenada. Por tanto, calculamos:

10% de 23.084 = 2.308 m²s.

El Plan Parcial reserva un total de 2.308 m²s en la zona "V" para Sistema de Espacios Libres de dominio público. Queda por tanto justificado el cumplimiento de la reserva.

1.6.3. Justificación del cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento

En cumplimiento de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento (artículo 11 del Anexo) se prevé una dotación de aparcamientos de una plaza por cada 100m² de techo edificable; es decir, un mínimo de 162 plazas dispuestas del modo que a continuación se detalla:

- 81 plazas en superficie aneja a la red viaria (50% del total).
- 81 plazas como mínimo en el interior de las parcelas.

2. ANEXOS.

2.1. JUSTIFICACIÓN, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

La aprobación del presente Plan Parcial proporciona el marco legal y urbanístico para acometer esta operación, encaminada fundamentalmente a la dotación de equipamientos públicos y a la promoción y oferta de suelo urbanizado, destinado a uso industrial, terciario o comercial.

Para la ejecución de la ordenación propuesta en este Plan Parcial, es necesario la redacción de un Proyecto de Urbanización que se desarrollará en una sola fase de ejecución del presente Plan Parcial, y que concretará y desarrollará las especificaciones técnicas y de ordenación urbanística contenidas en este documento. El proyecto de Urbanización deberá fijar todas las necesarias determinaciones que posibiliten la puesta en marcha y correcta ejecución de la ordenación viaria contenidas en este Plan Parcial, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, legislación vigente y Normativa Municipal para las diferentes obras de ejecución de su viario e instalaciones.

2.2. MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Sistema de Actuación que se plantea será el de COOPERACIÓN, de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo (Título IV, Cap. II, Sección 2ª) y del Reglamento de Gestión (Título VI, Cap. II).

Así mismo, para llevar a cabo las previsiones de este Plan Parcial, se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, bajo cuyas directrices se ejecutarán las obras de urbanización.

Las obras de urbanización las llevará a cabo el M.I. Ayuntamiento de Luque.

2.3. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

La aprobación definitiva de los documentos de este Plan Parcial dará lugar a los siguientes compromisos entre las partes que pueden actuar:

1. Todas las partes se atenderán, en todo caso, a las especificaciones y determinaciones contenidas en este Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización, debiendo velar la Administración por su correcto cumplimiento en todas sus disposiciones.
2. El plazo de ejecución de las obras de urbanización se estima en un proceso de un año.
3. La cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes a la dotación de reservas para equipamientos públicos se realizará sin perjuicio de las facultades que posee este de efectuar concesiones a terceros para la explotación y desarrollo de áreas de equipamiento, de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Gestión (artículo 212).
4. En los contratos de compra – venta, deberá hacerse constar que el comprador se subroga en los derechos y deberes contraídos por la Entidad Promotora de este Plan Parcial y posterior Pro-

yecto de Urbanización.

3. ORDENANZAS

3.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

La redacción de este Plan Parcial se realiza en base a todas y cada una de las determinaciones contenidas en el planteamiento de rango superior, es decir, de las NN.SS. de Luque. Por tanto, el Plan Parcial, se remite en este caso a todas las especificaciones contenidas en la regulación de las "Normas Urbanísticas" y demás Normativa de la NN.SS. que definen terminologías y conceptos generales respecto a criterios de medición de edificabilidades, altura de la edificación, ocupación de suelo, retranqueos... y demás conceptos.

3.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.2.1. Calificación del suelo

El Suelo que ordena y desarrolla este Plan Parcial, una vez aprobada la Modificación Puntual de las NN.SS, está calificado como URBANIZABLE PROGRAMADO.

La especificación y pormenorización de los usos han sido determinados en el "Cuadro de Características Urbanísticas" del apartado 1.3.3 y 1.3.4 de esta Memoria.

3.2.2. Distribución entre usos públicos y privados

Todas las parcelas edificables resultantes de la Ordenación que propone este Plan Parcial son de uso y dominio privado, exceptuando la parcela ED+ES+EC, que será cedida al Ayuntamiento y destinada a Servicios de interés público y social. La zona "V" de espacios libres serán de uso y dominio público. Toda la red viaria será cedida al Ayuntamiento y, por tanto, de uso y dominio público.

3.2.3. Desarrollo de este Plan Parcial

Como anteriormente se ha indicado, el Plan Parcial desarrollará todas sus determinaciones mediante 1 unidad de Ejecución que se llevará a efecto en 1 etapas, y contará con la redacción "Proyecto de Urbanización".

Las disposiciones referentes a las normas de uso y edificación contenidas, según las distintas zonas, en los apartados 1.3.3 y 1.3.4 de esta memoria, definen suficientemente la ordenación del Sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículos 128 y 129 del T.R. de la Ley del Suelo y artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento).

El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Plan Parcial, se realizará según la Normativa y Ordenanzas que a continuación se expone.

3.3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

Este Plan Parcial es un instrumento de desarrollo de la ordenación integral del suelo que delimita y especifica las NN.SS, que tienen como objetivo la ordenación urbanística del territorio municipal, en desarrollo de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992.

En todo caso, las normas de edificación comunes y particulares de las zonas se adecúan a las propias de las NN.SS.

3.3.1. Normas de edificación de las zonas edificables de dominio privado

3.3.1.1. Condiciones comunes a todas las zonas.

Los usos dominantes son los industriales a excepción de las instalaciones concentrada de ganadería menor y mayor, así como las instalaciones de chatarrerías y todas las industrias que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus correspondientes Reglamentos deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales para que

el efluente sea de características admisibles en la red general y en caso contrario se considerará como uso incompatible.

Los usos terciarios y comercial se consideran complementarios de la industria.

El uso industrial y el de equipamiento comunitario son compatibles, siempre que se dé en edificio exclusivo.

Los futuros usos se mantendrán dentro del marco establecido en este artículo.

Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las parcelas resultantes de la ordenación deberán conectar con las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a las redes de saneamiento, de agua potable, de distribución eléctrica y de telefonía.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos. La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento-pluviales.

Tipología Edificatoria permitida.

Se permitirá la edificación alineada, retranqueada o no, adosada o exenta.

Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m², y la fachada de 10 m.

Estas condiciones no son aplicables a parcelas destinadas a usos de equipamiento o infraestructurales.

Ocupación

La edificación máxima sobre parcela neta será la que se establece en el cuadro de características del apartado 1.3.4 de esta Memoria y en Planos de Zonificación y Parcelario.

Altura Máxima de la Edificación.

Se establecen dos plantas con una altura máxima de 9 m.

Por encima de la altura marcara, son admisibles los elementos de estructura de cubierta y de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

Separador a Linderos.

Todas las edificaciones pueden estar adosadas.

En el tramo de fachada a la calle nº 2 de Polígono, entre la calle de acceso a los equipamientos (Calle A) y la situada más al norte de 5mde ancho (Calle B), la edificación se retranqueará 5 m.

Aparcamientos.

Cada parcela tendrá dentro de sus límites los espacios necesarios que se determinan en el punto 1.5.3 de esta Memoria para el aparcamiento de vehículos, pudiendo dedicar a esta finalidad parte de la zona de retranqueo antes señalada.

Condiciones Estéticas particulares.

Si bien la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres, sus cualidades de ejecución deberán adecuarse a la imagen que exige un modelo de "Parque Empresarial" como el que este documento pretende establecer en Luque, con el fin de diferenciarlo de los productos típicos de los antiguos desarrollos de polígonos industriales.

Los cerramientos de parcelas se realizarán con sujeción a las normas siguientes:

- No podrán tener una altura total superior a 2,50 metros.
- La parte baja o zócalo de fábrica con una altura máxima de 1,00 mts.
- El resto, hasta la altura total de 2,50 metros será de tela metálica.
- La altura del cerramiento se medirá sobre la rasante o acera del viario de fachada.

3.3.2. Ordenanzas reguladoras del Equipamiento de Servi-

cios de Interés Público y Social

Usos admitidos.

Serán usos relativos a equipamiento comercial, equipamiento deportivo o equipamiento social.

Usos prohibidos.

Aquellos usos no incluidos en el párrafo anterior.

Edificabilidad

Será la fijada en el punto 1.3.4 de esta memoria.

Altura

La altura máxima admisible será de P.B. + 1. Se admitirá una Planta de Sótano.

Otras determinaciones de Ordenanzas

Las dimensiones de parcela quedan detalladas en el Plano Parcelario y en el Cuadro de Aprovechamientos.

Los accesos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minuscúlvados. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

Los contadores y otros elementos de las redes de servicios e instalaciones que no se sitúen en el interior de las edificaciones deberán integrarse en los cerramientos de parcela.

La ordenación de los espacios no edificables resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento-pluviales.

El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas o de recreo, a elementos de circulación peatonal o a aparcamiento, deberá estar ajardinado.

3.3.3. Normas particulares de las Zonas "V", reservadas para el sistema de espacios libres de dominio y uso público

La reserva de espacios libres, señalada en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos, corresponde a un conjunto de terrenos de uso público y multifuncional que sirven de áreas de juego y recreo, de jardines y de parque o espacio abierto para el paseo y el ocio con plantación de árboles.

El resto de las Ordenanzas a aplicar en las zonas destinadas a Equipamientos Públicos de cesión obligatoria de este Plan Parcial, serán especificadas en la propia Normativa de las NN.SS. y en las correspondientes Normas Municipales para estos casos concretos.

4. PLAN DE ETAPAS

4.1. DESCRIPCIÓN.

Estando delimitado el presente Plan Parcial como una Unidad de Ejecución, se considera una Etapa haciéndola coincidir en su desarrollo con la Unidad de Ejecución delimitada, para llevar a cabo las determinaciones de este documento.

Esta Etapa, de un año, para el desarrollo y puesta en marcha del Plan Parcial y sus obras de urbanización, se llevará consecutivamente de tal forma que permita el correcto desarrollo del conjunto.

El proyecto de urbanización será único para todo el Sector, y en él se contemplarán las obras necesarias para dotar de servicios a los suelos destinados a edificación y equipamientos, así como de accesos a todos los usos previstos y ordenación de los espacios libres y zonas verdes.

Está prevista la puesta en marcha de las obras de Urbanización en un plazo máximo de 1 año desde la aprobación del Plan Parcial. Las cesiones de reservas públicas se harán en la proporción y tiempo en que vaya produciendo la urbanización que les afecte, con el compromiso de cesión obligatoria de la totalidad, garantizando así dichas cesiones públicas.

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1. OBJETIVO

El estudio Económico Financiero supone no sólo un programa de inversiones y de compromisos de los distintos agentes con las determinaciones del Plan, sino que, además, este nivel de inversión propuesto por el Plan, debe surgir sustentando en un equilibrio lo más coherente posible entre inversiones previstas, originadas por los costes de las intervenciones, y disponibilidad de recursos financieros.

De esta manera, no puede ser concebido como un presupuesto contable o un listado cuantificado de las determinaciones propuestas por el Plan programadas temporalmente, sino en un auténtico análisis cuantitativo-propositivo-temporal, cuya validez radica en ser instrumento que orienta la gestión y controle el desarrollo del Plan Parcial.

El Económico Financiero tiene como última finalidad el reconocimiento de la viabilidad del Plan Parcial, demostrar que es posible la ejecución práctica del planeamiento, es decir, su gestión. La viabilidad de un Plan nos viene dada por las variables económicas que son las que, mayor medida, la defienden y condicionan, y sólo ésta tiene sentido cuando se asumen en el Presupuesto de Inversiones los compromisos contenidos en el Programa de Actuación.

Es por ello que al amparo de lo dispuesto en el artículo 83.2.h) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debemos proceder a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

5.2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES.

Según lo dispuesto en el artículo 155.1.c del T.R. de la Ley del Suelo, corresponde a los propietarios de una unidad de ejecución sufragar no sólo los gastos de urbanización e implantación de los servicios, sino también los costes de los Planes Parciales y de los

Proyectos de Urbanización.

Dicha evaluación tiene un carácter meramente indicativo, por cuanto será en el correspondiente Proyecto de Urbanización en el que dichos costes vengan reflejados con exactitud.

El objeto de esta valoración es exclusivamente servir de base para calcular su reparto y asignación a las Unidades de Ejecución y a las zonas edificables que abarca cada una de ellas; y, por tanto, únicamente se realiza una estimación aproximada que permite verificar la viabilidad de la ejecución de la propuesta que aquí se hace, así como aproximarnos a la asignación de costes a las unidades de edificación definidas como zonas en este Plan Parcial.

Pasamos, por tanto, a determinar aquellos costes de forma individualizada para, finalmente, establecer el coste total de los gastos repercutibles sobre los propietarios del suelo.

5.3. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se adjunta como anexo.

Total Presupuesto Ejecución Material

De la Urbanización del Sector: 88.180,00 euros.

La repercusión de los costes de urbanización sobre el techo máximo edificable industrial, terciario o comercial asciende a la cantidad de:

88.180,00 euros: 16.160 m² = 5,457 euros/m².

Tal coste de urbanización referido a la superficie total del suelo de este Plan Parcial supone una cantidad de:

88.180,00 euros: 23.084 m² = 3,82 euros/m².

Una cifra útil para el cálculo estimado de costes parciales, es la que refiere el coste total de urbanización a la superficie total de viales que se han de ejecutar. Esta cifra solo podrá utilizarse con carácter orientativo.