

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Castro del Río

Núm. 3.570/2013

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 24 de enero del 2013, se aprobó Definitivamente la Modificación del Plan Parcial PP-1 la Condesa, de Castro del Río, habiéndose procedido a la inscripción y depósito en el Registro Municipal y Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y del 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:

#### OBJETO

Permitir el establecimiento de cualquier tipo de equipamiento en los suelos calificados en el Plan Parcial PP-1 como Social y Comercial, Educativo y Deportivo.

#### ANTECEDENTES

El Plan Parcial PP-1 se aprobó definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el 9 de junio de 1995. La subsanación de deficiencias la aprobó el Ayuntamiento de Castro del Río el 27 de junio de 1996.

La legislación urbanística aplicable en ese período era el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) y sus reglamentos.

En base a esta legislación, y más concretamente al Anexo al Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial estableció las calificaciones Social-Comercial, Educativo y Deportivo en los suelos de reserva para equipamientos.

Las Ordenanzas del Plan Parcial prevén en su artículo 25.3 "Cambios de uso" la posibilidad de cambiar el uso de las parcelas calificadas como equipamiento, siempre que el nuevo uso sea otro equipamiento.

La legislación urbanística actual la constituye la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA '02).

Esta norma regula la cuantía de reserva de suelo en los sectores de suelo urbanizable de uso característico residencial en su artículo 17.1.2ª,a), donde únicamente se exige la distinción entre equipamiento y áreas libres en los suelos destinados a dotaciones.

La demanda de equipamientos docentes y deportivos en el núcleo de Castro del Río está actualmente cubierta, no así la de equipamientos asistenciales de los que existe una demanda creciente.

#### JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA

La modificación parte del reconocimiento de la demanda real de equipamientos y pretende, en consecuencia, disponer de suelo que pueda albergarlos.

Esto supondrá una mejora en la gestión de los suelos destinados a equipamientos, con lo que queda suficientemente justificada la Modificación del Plan Parcial.

Debemos, no obstante, comprobar que la nueva situación da cumplimiento con los estándares de reserva de suelo exigidos por la LOUA '02.

Datos base para el cálculo:

- Superficie del sector: 75.035 m<sup>2</sup>.
- Superficie de techo residencial: 48.562 m<sup>2</sup>.
- Superficie de equipamiento: 9.463 m<sup>2</sup>.
- Docente (parcela 154): 6.000 m<sup>2</sup>.
- Deportivo (parcela 156): 2.712 m<sup>2</sup>.
- Social-comercial (parcelas 152-154): 751 m<sup>2</sup>.
- Superficie de áreas libres del Sector: 10.151 m<sup>2</sup>.
- Juegos (parcela 153): 1.185 m<sup>2</sup>.
- Jardines (parcela 157): 8.966 m<sup>2</sup>.
- Superficie total de dotaciones: 19.614 m<sup>2</sup>.

La LOUA '02 en su artículo 17.1.2ª,a) exige en los sectores de suelo urbanizable de uso característico residencial una reserva de suelo para dotaciones de entre 30 y 55 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial, de los que entre 18 y 21, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, se destinarán a áreas libres.

Aplicando esta regla al PP-1 obtenemos:

1) Reserva total para dotaciones: entre 14.568,60 y 26.709,10 m<sup>2</sup> de suelo.

2) Reserva para áreas libres: entre 8.741,16 y 10.198,02 m<sup>2</sup> de suelo (no menor de 7.503,50 m<sup>2</sup>).

Observamos que la superficie total de dotaciones, así como la de áreas libres del PP-1 cumple lo exigido por la LOUA '02.

#### PROPUESTA DE ORDENACION

La ordenación propuesta unifica las actuales calificaciones Social-Comercial, Educativo y Deportivo bajo una sola que denomina Equipamiento.

#### DOCUMENTOS AFECTADOS

#### MEMORIA

#### 4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

##### 4.2. Justificación de la ordenación propuesta

##### 4.2.3. Reservas para dotaciones

#### ORDENANZAS

#### CAPÍTULO 6º. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

##### Sección 4ª. Zona de equipamiento social y comercial

##### Sección 5ª. Zona de equipamiento educativo

##### Sección 6ª. Zona de equipamiento deportivo

#### ANEJOS A LA MEMORIA

#### ANEJO Nº 2: CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES.

##### 2º Cuadro

#### ANEJO Nº 3: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

#### USOS PORMENORIZADOS

##### - Dotaciones

#### PLANOS

##### Plano nº 8: Zonificación.

#### DOCUMENTO VIGENTE

#### MEMORIA

#### 4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

##### 4.2. Justificación de la ordenación propuesta

##### 4.2.3. 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 el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

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

Dotaciones

Módulos art.  
10 anexo R.P.

Superficies según  
módulos (m<sup>2</sup>)

Superficie  
Plan Parcial

Espacios libres	Jardines	15 m <sup>2</sup> /viv	5.625	7.504 (3)	10.151
	Areas de juego	3 m <sup>2</sup> /viv	1.125		
Centros Docentes	Preescolar	2 m <sup>2</sup> /viv	1.000 (1)	6.000	6.000
	E.G.B.	10 m <sup>2</sup> /viv	5.000 (2)		
Servicios de interés público y social	Deportivo	6 m <sup>2</sup> /viv		2.250	2.712
	Social	3 m <sup>2</sup> /viv	1.125	1.502	1.647
	Comercial	1 m <sup>2</sup> /viv	375		
Plazas de aparcamiento		1Ud/100 m <sup>2</sup>	501 Ud (11 minusválidos)		280 calle (24 min) + 375 parcela = 652

(1) Mínimo 1.000 m<sup>2</sup> (art. 9 Anexo al Reglamento de Planeamiento).

(2) Mínimo 5.000 m<sup>2</sup> (art. 9 Anexo al Reglamento de Planeamiento).

(3) Mínimo 10% s/ superficie del sector (art. 10 Anexo al Reglamento de Planeamiento).

**ORDENANZAS**

**CAPÍTULO 6º. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.**

**Sección 4ª. Zona de equipamiento social y comercial**

**Art. 40. Delimitación.**

Corresponde a las parcelas denominadas 152 (manzana G) y 154 (manzana J) en los planos de proyecto.

**Art. 41. Usos y edificabilidad.**

La parcela 152 se destinará a equipamiento social con una edificabilidad máxima de 2,00 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo, ordenándose en su caso el suelo no edificado como espacio anejo al uso principal.

La parcela 154 se destinará a equipamiento social y comercial con una edificabilidad máxima de 2,00 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo, ordenándose en su caso el suelo no edificado como espacio anejo al uso principal.

**Sección 5ª. Zona de equipamiento educacional.**

**Art. 42. Delimitación.**

Corresponde a la parcela denominada 155 (manzana J) en los planos de proyecto.

**Art. 43. Usos y edificabilidad.**

Centros docentes de Educación Preescolar y General Básica, ordenándose el suelo no edificado como espacios de usos complementarios de recreo y deporte.

**Art. 44. Cerramiento de parcela.**

En los frentes de parcela no edificados y que deban cercarse a tenor del uso a que se destina este suelo, se realizarán vallas opacas hasta 1,00 m de altura y de cerramiento ligero y transparente el resto sin superar en ningún caso la altura de 2,10 m sobre la rasante del vial o espacio libre que lo circunde en cada punto.

**Sección 6ª. Zona de equipamiento deportivo.**

**Art. 45. Delimitación.**

Corresponde a la parcela denominada 156 (manzana J) en los planos de proyecto.

**Art. 43. Usos y edificabilidad.**

El uso principal será el deportivo al aire libre o bajo cubierta.

**ANEJOS A LA MEMORIA**

**ANEJO Nº 2: CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Dotaciones		Módulos art. 10 anexo R.P.	Superficies según módulos (m <sup>2</sup> )		Superficie Plan Parcial
Espacios libres	Jardines	15 m <sup>2</sup> /viv	5.625	7.504 (3)	10.151
	Areas de juego	3 m <sup>2</sup> /viv	1.125		
Centros Docentes	Preescolar	2 m <sup>2</sup> /viv	1.000 (1)	6.000	6.000
	E.G.B.	10 m <sup>2</sup> /viv	5.000 (2)		
Servicios de interés público y social	Deportivo	6 m <sup>2</sup> /viv		2.250	2.712
	Social	3 m <sup>2</sup> /viv	1.125	1.502	1.647
	Comercial	1 m <sup>2</sup> /viv	375		
Plazas de aparcamiento		1Ud/100 m <sup>2</sup>	501 Ud (11 minusválidos)		280 calle (24 min) + 375 parcela = 652

(1) Mínimo 1.000 m<sup>2</sup> (art. 9 Anexo al Reglamento de Planeamiento)

(2) Mínimo 5.000 m<sup>2</sup> (art. 9 Anexo al Reglamento de Planeamiento)

(3) Mínimo 10% s/ superficie del sector (art. 10 Anexo al Reglamento de Planeamiento)

**ANEJO Nº 3: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES**

**USOS PORMENORIZADOS**

**- Dotaciones**

Nº de parcela	Uso	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> techo
152	Social	277	554
153	Juegos	1.185	
154	Social-Comercial	474	948
155	Educacional	6.000	
156	Deportivo	2.712	
157	Jardines	8.966	
Total Dotaciones		20.144	1.502

**PLANOS**

Se acompaña, separado, el plano nº 1 de la Modificación que incorpora una reproducción reducida de escala del Plano nº 8: "Zonificación" del Plan Parcial.

**PLANEAMIENTO MODIFICADO**

**MEMORIA**

**4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN**

**4.2. Justificación de la ordenación propuesta**

Dotaciones	Módulos art. 17 LOUA '02	Superficies según módulos (m²suelo)	Superficie Plan Parcial
Total dotaciones	30/55 m² suelo / 100 m² techo residencial	14.568,60 / 26.709,10	19.614
Áreas libres	18/21 m² suelo / 100 m² techo residencial	8.741,16 / 10.198,02	10.151
Plazas de aparcamiento	0,5/1 Ud/100 m²t	251 / 501 Ud en calle	280 en calle

**ORDENANZAS**

**CAPÍTULO 6º. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN**

**Sección 4ª. Zona de equipamiento**

**Art. 40. Delimitación.**

Corresponde a las parcelas denominadas 152 (manzana G), 154 (manzana J), 155 (manzana J) y 156 (manzana J) en los planos de proyecto.

**Art. 41. Usos y edificabilidad.**

Todas las parcelas se destinarán a equipamientos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y/o sociales.

Se fija una edificabilidad máxima de 2,00 m² techo / m² suelo

**4.2.3. 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 el artículo 17.1.2ª,a) la LOUA '02.

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

para las parcelas 152 y 154, ordenándose en su caso el suelo no edificado como espacio anejo al uso principal.

**Art. 44. Cerramiento de parcela.**

En los frentes de parcela no edificados y que deban cercarse a tenor del uso a que se destina este suelo, se realizarán vallas opacas hasta 1,00 m de altura y de cerramiento ligero y transparente el resto sin superar en ningún caso la altura de 2,10 m sobre la rasante del vial o espacio libre que lo circunde en cada punto.

**ANEJOS A LA MEMORIA**

**ANEJO Nº 2: CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Dotaciones	Módulos art. 17 LOUA '02	Superficies según módulos (m²suelo)	Superficie Plan Parcial
Total dotaciones	30/55 m² suelo / 100 m² techo residencial	14.568,60 / 26.709,10	19.614
Áreas libres	18/21 m² suelo / 100 m² techo residencial	8.741,16 / 10.198,02	10.151
Plazas de aparcamiento	0,5/1 Ud/100 m²t	251 / 501 Ud en calle	280 en calle

**ANEJO Nº 3: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES**

**USOS PORMENORIZADOS**

**- Dotaciones**

Nº de parcela	Uso	m² suelo	m² techo
152	Equipamiento	277	554
153	Juegos	1.185	
154	Equipamiento	474	948
155	Equipamiento	6.000	

156	Equipamiento	2.712	
157	Jardines	8.966	
Total Dotaciones		20.144	1.502

**PLANOS**

Se acompaña, separado, el plano nº 2 de la Modificación que contiene la nueva zonificación.

Castro del Río a 23 de abril del 2013.- El Alcalde, Fdo. José Luis Caravaca Crespo.