

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Castro del Río**

Núm. 6.189/2016

Por Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2016, se adoptó el acuerdo de aprobación Definitiva del Estudio de detalle en el Solar Municipal de calle Carpinteros s/n en Polígono Industrial El Arca, promovido por el Ayuntamiento de Castro del Río y redactado por los Técnicos Municipales Jorge Forne León y Antonio José Millán Elías.

**ARTICULADO DEL ESTUDIO DE DETALLE****1. Memoria Expositiva****1.1. Autor del encargo**

El presente proyecto se redacta por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Castro del Río, con dirección en Plaza San Fernando número 1, provincia de Córdoba.

**1.2. Definición y objeto del trabajo**

El objeto del presente proyecto, es la redacción del Estudio de Detalle en el solar de propiedad municipal situado el Pol. Industrial El Arca, actualmente sin edificar. Evidentemente, toda el área de actuación se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado definido en planeamiento, amigándole un uso industrial ligero.

Con el presente Estudio de Detalle y en virtud del artículo 15.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se pretende el trazado local del un viario secundario dentro de la parcela, con el objeto de dar servicios a la citada parcela y a futuras parcelaciones que se puedan dar.

Asimismo, se estará dentro de lo que marca el Plan General-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Castro del Río y el propio Plan Parcial que sirvió para el desarrollo de los suelos. Esta parcela debido a sus grandes dimensiones y su escasa fachada se encuentra limitada en su explotación, por lo que se plantea la prolongación de la Calle Carpinteros como un viario secundario que le de acceso interior, a la vez que proporcione el abastecimiento de servicios básicos.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza de acuerdo con lo previsto en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

El alcance y finalidad de este Estudio de Detalle se refiere al siguiente objetivo:

-El trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público. (Artículo 15.1 de la LOUA).

-De acuerdo con esto, se ordenan volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Castro del Río en suelo urbano y con las propias del Plan Parcial de este sector, completando así la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

**1.3. Características de la zona de actuación**

La zona de actuación, se encuentra situada en el Pol. Industrial El Arca, sector que se encuentra fuera del núcleo urbano principal de la población, aunque si estando el suelo clasificado como urbano consolidado, en el actual Plan General-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Castro del Río. El citado polígono se conecta con el casco urbano principal

por medio de la N-432 y la CO- 5203.

La parcela objeto del estudio de detalle, está situada en la intersección de la calle Carpinteros con la Calle Bordadoras del citado polígono, encontrándose sin edificar, es de propiedad pública y por tanto es susceptible parcialmente de ser adscritos como suelo dotacional público.

**1.3.1. Topografía y características morfológicas del terreno**

El área que delimitada la zona de actuación, cuenta con una superficie de 4.537,83 m<sup>2</sup>, solar sin edificar, no tiene número de callejero asignado, por lo que su localización se puede la denominación Parcela nº 3, proveniente de la parcelación del solar con Referencia Catastral 0713518UG7701S0001SK.

Para la realización de este documento, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el artículo 15.2 de la LOUA, en el sentido de que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Esto quiere decir que el edificio contiguo, actualmente destinado a nave almacén de maquinaria agrícola, de propiedad privada y que comparte línea de medianera con el solar de actuación, no verá alteradas las condiciones urbanísticas propias ni de su entorno, respetando en todo momento, las condiciones de accesibilidad que ahora tiene.

El ámbito de la zona de actuación, de geometría irregular tiene una fachada a la calle Carpinteros de 15,10 m y fondo aproximado entre 59,52 y 91,63 m. Presenta cierta pendiente hacia la carretera CO- 5203. Los linderos laterales son; solar edificado de carácter privado en el linero norte, finca rústica de propiedad privada en el lindero este y en el lindero sur lo hace con la carretera CO- 5203 y solar de titularidad privada aún sin edificar y calle carpinteros en su lindero oeste.

Sintéticamente, se describen a continuación, los linderos y sus dimensiones, del solar existente. Su entorno es el siguiente:

Lindero oeste: Solar sin edificar de titularidad privada y calle Carpinteros.

Lindero norte: Solar edificado de titularidad privada.

Lindero este: Finca rústica de titularidad privada.

Lindero sur: carretera CO- 5203.

**1.3.2. Usos del Suelo**

El uso de este suelo es el marcado por el Plan General-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Castro del Río, en concreto el PP-11 "El Arca", le asignó a esta parcela un uso industrial. Como ya se ha comentado, lo que se busca con la redacción de este estudio de detalle es el trazado de un viario secundario en el solar municipal indicado que de acceso interior al mismo, ya que debido a las características geométricas del mismo hace inviable su aprovechamiento urbanístico.

El uso característico del suelo no se modificará, quedando la superficie no afectada por el trazado del viario secundario como prolongación de la calle Carpinteros, como suelo urbano industrial. El viario pasará a formar parte del suelo dotacional público.

**1.3.3. Propietarios.**

El único propietario del suelo afectado por el estudio de detalle es el Ayuntamiento de Castro del Río. Parcela 3, proveniente de la segregación de la parcela con Referencia Catastral 0713518UG7701S0001SK.

**1.3.4. Servidumbres.**

No se conoce servidumbre, que halla quedado establecida en el título de propiedad, que afecte a las propiedades que integran el presente estudio de detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma. Si parte de la parcela se encuentra en la zona de afectación de la carretera CO- 5203.

**1.3.5. Infraestructuras existentes.**

Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en

la calle Carpinteros con Calle Bordadoras y restantes fachadas y de las que se podrá efectuar el suministro correspondiente, son las siguientes:

- Viales.
- Acerados.
- Red de agua potable.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Alcantarillado.
- Red de telefonía.
- Alumbrado público.

#### 1.4. Normativa Urbanística

La Normativa Urbanística que afecta al área delimitada en este Estudio de Detalle, es el Plan General-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Castro del Río, en concreto el PP-11 "El Arca", siendo sus principales características:

#### 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 número 7 del presente Plan Parcial.

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

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

2. 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.

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

4. 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 número 7 de Proyecto bajo el epígrafe Industrial.

#### Artículo 9. Alineaciones y rasantes

En el plano número 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 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

#### Artículo 13. Parcelación

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

#### Artículo 16. Delimitación

Comprende la zona señalada en el plano número 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.

#### 1.5. Justificación del estudio de detalle

El presente Estudio de Detalle, pretende definir con precisión suficiente las alineaciones, la topografía y otras preexistencias físicas de estos terrenos, de manera que la definición urbanística que se hace con el desarrollo de esta zona, sea una implementación adecuada de las determinaciones del actual PGOU-Adaptación Parcial, quedando así definidas la realineación del nuevo vial secundario como prolongación de la calle Carpinteros y la nue-

va morfología de la parcela de uso industrial. Así mismo, se pretende incorporar, como uno de los fundamentos del Estudio de Detalle, suelo público indefinido en el PGOU-Adaptación Parcial, como suelo dotacional, sistema local viario que de acceso interior a la parcela.

Con el mismo, se realiza el estudio de la integración del viario en el entorno urbano y con las restantes edificaciones colindantes. Se trata por tanto de definir la ocupación y las posibilidades de aprovechamiento del solar propuesto atendiendo a la normativa de aplicación.

**1.6. Resumen de características de la zona de actuación**

De los datos obtenidos de la Normativa Urbanística del PGOU-Adaptación Parcial, así como de la aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de la legislación en vigor relativo a los Reglamentos de la ley del Suelo, se ha definido el presente Estudio de Detalle, cuyos parámetros fundamentales, antes y después de este instrumento son los siguientes.

Las características de planeamiento antes de la redacción del presente Estudio de Detalle, obtenidas del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Planeamiento de Castro del Río y el PP-11 "El Arca" se resumen a continuación:

**CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES**

Superficie del sector	Total: 4.537,83 m <sup>2</sup>	
Uso característico	Industrial. Art. 8 y art. 15. PP-11	
Ordenanza de aplicación	Ordenanza general nn.ss y ordenanza específica del PP-11.	
	Nº de plantas.	2 plantas max.
Parámetros del PGOU	Ocupación	No se limita
	Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Retranqueo edificación	3,00 m. Al suelo no urbanizable
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> . 10 metros de fachada

Las características de planeamiento después de la redacción del presente Estudio de Detalle, se resumen a continuación:

**CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTUDIO DE DETALLE**

Superficie del sector	Solares:	3.844,53 m <sup>2</sup>
	Viario público:	693,30 m <sup>2</sup> .
	Total:	4.537,83 m <sup>2</sup>
Uso característico	Industrial. Art. 8 y art. 15. PP-11. (prolongación del viario de la calle carpinteros, como viario secundario)	
	Ordenanza de aplicación	Ordenanza general NN.SS y ordenanza específica del PP-11.
Parámetros del PGOU	Altura edif.	2 plantas max.
	Ocupación	No se limita
	Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Retranqueo edificación	3,00 m. Al suelo no urbanizable
	Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> . 10 metros de fachada

En conclusión se justifica la ocupación final de la parcela, destacando los parámetros exigidos en el PGOU-adaptación parcial en vigor, al igual que el Plan Parcial-11. Estos son altura edif., ocupación máxima, edificabilidad, retranqueo y parcela mínima, entendiendo los parámetros definidos, suficientes para justificar el estudio de detalle.

Castro del Río, a 15 de diciembre del 2016. El Alcalde, Fdo. José Luis Caravaca Crespo.