

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Montoro

Núm. 5.826/2016

Primero. Vistas las numerosas modificaciones producidas en el documento Técnico de Innovación de las Normas Subsidiarias de Montoro para la creación del Parque Industrial Siglo XXI (SUO TECNOLEUM) así como en el Documento técnico del Estudio de Impacto Ambiental, Ambos aprobados inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26/08/2009, habiéndose cumplido el trámite de información pública mediante anuncio en el Diario Córdoba de 20 de octubre de 2009 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 183, de 30 de septiembre de 2009, no habiéndose formulado ninguna alegación.

Con fecha 1 de agosto de 2014, el Servicio de Protección-Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Córdoba, formula propuesta de informe Previo de Valoración Ambiental sobre el expediente de referencia.

Visto que, al objeto de que el procedimiento preventivo ambiental del expediente debe adecuarse al nuevo marco legislativo aplicable de Evaluación Ambiental Estratégica, según lo preceptuado en la disposición transitoria primera del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y a la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se somete a Información Pública el Estudio de Impacto Ambiental de Innovación de las Normas Subsidiarias de Montoro, para la clasificación de un nuevo suelo urbanizable ordenado con uso destinado a actividades productiva. SUO Tecnóleum (con fecha de documento técnico septiembre 2.014, revisado junio 2.016) adaptado al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, por un periodo de 45 días hábiles, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y sede electrónica, cuyo computo se iniciará a partir de la publicación efectuada en el B.O.JA.

Segundo. Contrastado que, los titulares registrales que fueron notificados con ocasión de la aprobación inicial del documento de Innovación de las Normas Subsidiarias de Montoro para la creación del Parque Industrial Siglo XXI (SUO TECNOLEUM) son los mismo, excepto Rosama Unión S.L. que ha sido incorporado al expediente al haberse comprobado por esta Administración que consta en notas de fincas registrales objeto del ámbito de actuación, actualizadas al día 23 de septiembre de 2.016.

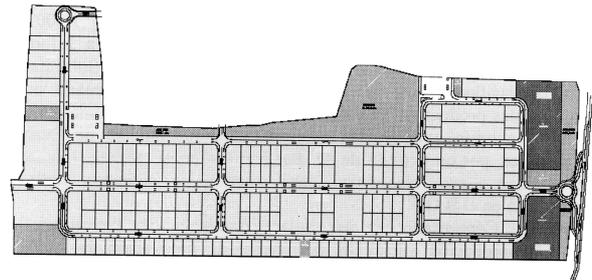
Asimismo continúan desconocidos en el expediente administrativo don Bartolomé Díaz Caballero y doña Ana Palma Carpio, lo que igualmente se hará público en el Boletín Oficial del Estado de acuerdo al artículo 44 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero. Asimismo y de acuerdo a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se expone al público, el contenido del Resumen Ejecutivo Innovación de las Normas Subsidiarias de Montoro para la creación del Parque Industrial Siglo XXI (SUO TECNOLEUM) incorporado al expediente por los promotores con fecha 8 de enero de 2016 y complementado el 10 de junio de 2016, a considerar como uno de los documentos mínimos en que debe formalizarse todo instrumento de planeamiento, debiendo contener los objetivos y realidades del instrumento del que forma parte y de las determinaciones del Plan, de manera que sea comprensibles para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos, de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos,

por lo que en virtud de lo establecido en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el expediente se somete a información pública durante el plazo de un mes a partir de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, al objeto de que los interesados presenten las alegaciones que estimen pertinentes, y cuyo contenido es del siguiente tenor:

#### “RESUMEN EJECUTIVO

“INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MONTORO PARA LA CLASIFICACIÓN DE UN NUEVO SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO DESTINADO A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. SUO TECNÓLEUM”



**PROMOTOR: PARQUE INDUSTRIAL MONTORO S. XXI, S.L.**  
**INGENIERO AGRÓNOMO: JOSÉ M<sup>º</sup> PENCO VALENZUELA**

INGENIEROS ASOCIADOS  
**INAC XXI**  
C/ VALENZUELA

Córdoba, diciembre 2015

#### RESUMEN EJECUTIVO

Dando cumplimiento al artículo 19.3 de la LOUA (incorporado por la Ley 2/12, de Modificación de la LOUA)

“Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1”.

#### Índice

1. Antecedentes
2. Conveniencia de la innovación
3. Objeto
4. Encuadre territorial
5. Características naturales del territorio
6. Delimitación del área de planeamiento
7. Justificación de la localización propuesta
8. Descripción de la ordenación adoptada
9. Determinaciones generales del nuevo sector
10. Justificación de la solución adoptada
11. Adecuación a la legislación urbanística vigente
12. terminaciones de programación y gestión

#### Información Gráfica

1. Situación
2. Calificación, usos y sistemas

#### 1. ANTECEDENTES

El artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), indica que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Por otro lado la disposición transitoria segunda de la citada Ley habilita a los municipios a formular modificaciones del planeamiento general, que afecten a las determinaciones estructurales, siempre y cuando dicho planeamiento vigente se haya adaptado a la propia LOUA al menos de forma parcial.

Así mismo el Decreto 11/2008, de 2 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se dicta con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones.

Este mismo decreto establece en su disposición adicional primera que las modificaciones del planeamiento general vigente que tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelos dotacionales o suelos industriales, ajustándose al procedimiento establecido por la LOUA, podrán tramitarse de forma simultánea a la adaptación parcial, siempre de manera condicionada a la aprobación de esta adaptación.

El presente documento de innovación del vigente Planeamiento de Montoro pretende la clasificación de un suelo, actualmente de naturaleza rural no urbanizable, a suelo urbanizable ordenado con uso destinado a actividades productivas o uso industrial-terciario, se trata pues de una modificación que afecta a las determinaciones estructurales.

## 2. CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN

La ordenación urbanística vigente de Montoro, establecida en las normas subsidiarias de 1984, ya no es acorde con la realidad territorial, social y económica del municipio, ni con el entorno donde se enmarca. Precisamente por ello se encuentra en proceso de aprobación el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Montoro, cuyo documento de Avance ha sido ya ratificado.

Especialmente, y por ser el objetivo de esta innovación, aquellas NNSS no tuvieron la previsión suficiente de dotación de suelo industrial por lo que se han llegado a aprobar, durante su vigencia, dos modificaciones de las normas, las cuales habilitaron sendos crecimientos industriales como son el actual Polígono Industrial "Camino de Morente" o el recientemente urbanizado Polígono "El Olmo". El primero de ellos está prácticamente saturado y el segundo se encuentra en proceso de comercialización.

El nuevo suelo de actividades productivas que se propone en la presente modificación, según la filosofía de sus promotores, se fundamenta en la creación de un nuevo Parque Empresarial con vocación tecnológica y basado en la innovación de las empresas que en él se ubiquen. La denominación que se propone para el nuevo sector es Tecnóleum.

Efectivamente la concepción del proyecto, en su fase de incubación o idea, supone la implantación en Montoro de un complejo de empresas con base tecnológica siguiendo las directrices del Plan Andaluz de Investigación, Desarrollo e Innovación (PAIDI). Para ello, y siempre después de que la ordenación aquí propuesta sea aprobada, los promotores tienen intención de solicitar a la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa la figura de "Parque de Innovación Empresarial" para el suelo industrial que se pretende desarrollar.

La posición de Montoro como centro georeferencial del olivar andaluz, y por tanto mundial, junto a su localización en el eje de comunicación entre el Centro y el Sur de España, la A-4, hacen que el enclave sea el ideal para plantear la instalación de este Parque de Innovación Empresarial centrado en la industria oleícola.

Lo expuesto asegura el carácter diferenciador de un proyecto que aspira a ser mucho más que la simple puesta en carga de un

suelo industrial y que puede suponer un motor de desarrollo productivo basado en la innovación en un municipio como Montoro tan dependiente del sector primario y terciario.

## 3. OBJETO

El presente documento tiene por objeto la ordenación pormenorizada de un suelo, actualmente clasificado como no urbanizable y enclavado al sur del actual Polígono Industrial Camino de Morente, para su clasificación como suelo urbanizable ordenado destinado a uso de actividades productivas (industrial-terciario).

La innovación que nos ocupa, como modificación puntual de las NNSS, propone la ordenación detallada y pormenorizada del Sector al que afecta de forma que determinará todos los parámetros literales y gráficos de ordenación necesarios para legitimar la actividad de ejecución, no siendo necesario pues la posterior redacción y aprobación de un Plan Parcial, como así indica la LOUA.

Con la aprobación definitiva del presente instrumento de ordenación, cuando así proceda, se obtendrán además los siguientes fines:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fija, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de sus deberes.

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante a la aplicación de las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de sus deberes.

- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita.

- La cesión de terrenos a favor del municipio que comprende la superficie total de todas las reservas para dotaciones como viales, aparcamientos, parques y jardines, equipamientos deportivos y tecnológico, etc., así como la superficie lucrativa ya urbanizada establecida por la legislación que comprende un 10 % del aprovechamiento medio.

Se redacta la presente innovación por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos José Miguel Vázquez Epifanio, colegiado nº 15.620 del COICCP y el Ingeniero Agrónomo José M<sup>a</sup> Penco Valenzuela, colegiado nº 1.559 del COIAA, por encargo de la mercantil Parque Industrial Montoro Siglo XXI, SL, con CIF B-14.762413 y sede social en el Polígono Industrial Camino de Morente, parcela 96 de Montoro. Esta sociedad es propietaria de gran parte de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector. Habiendo sido actualizado y complementado para su aprobación provisional en este refundido por el Ingeniero Agrónomo José M<sup>a</sup> Penco Valenzuela.

## 4. ENCUADRE TERRITORIAL

La actuación se ubica en el sur del núcleo urbano de Montoro, situándose concretamente contigua con el perímetro sur del actual suelo urbano correspondiente al polígono industrial Camino de Morente. Por otro lado su límite este coincide con la carretera autonómica A-309 (Montoro-Bujalance).



*La actuación se ubica al fondo de la imagen, tras el actual polígono*

El suelo objeto de la innovación se encuentra a menos de 500 metros del nudo de conexión del casco urbano de Montoro con la Autovía A-4 (Madrid-Cádiz), siendo la parcela afectada visible desde la propia autovía en un tramo superior a 300 metros.

El sector es cruzado de sur a norte, en su parte central, por la denominada Colada de Nebrilla catalogada como vía pecuaria por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Esta colada también es conocida como Camino de Morente. Dicha vía pecuaria ha sido deslindada a petición de los promotores.



*Vista de la Colada de Nebrilla, a su paso por el sector*

## 5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

### En cuanto a la Morfología:

El área objeto de la innovación tiene una forma irregular aunque se aproxima a un cuadrilátero con tres de sus lados relativamente rectos y uno quebrado. El lado mayor del citado cuadrilátero que discurre de este a oeste, perpendicular a la carretera A-309 y paralelo al Polígono actual. Tiene una longitud media de 966 m. Por su parte el lado menor, paralelo a la carretera mencionada tiene una longitud media de 297 m.

El sector afectado limita con los siguientes elementos:

- Norte: en gran parte con el polígono industrial Camino de Morente y en su extremo noroeste con la línea de ferrocarril a Madrid.
- Sur: fincas rústicas dedicadas fundamentalmente a cultivos herbáceos.

- Este: carretera A-309 Montoro-Bujalance.
- Oeste: fincas rústicas dedicadas a cultivo de olivar.



*Carretera de Montoro a Bujalance (A-309), el sector a la izquierda de la imagen*

El ámbito queda convenientemente delimitado en los planos de información y ordenación del presente documento.



*Actual Polígono Camino de Morente, el sector se encuentra tras él en la imagen*

La superficie total del suelo incluida en el ámbito del sector es de 288.867,55 m<sup>2</sup>, según el levantamiento topográfico realizado para el presente documento.

### En cuanto a la topografía:

La topografía actual de los terrenos destinados al sector se caracteriza por las suaves pendientes en una orografía alomada.

El lado mayor, que discurre de este a oeste comienza con un pequeño tramo ascendente para descender posteriormente hasta el Camino de Morente que crea en toda su longitud una pequeña vaguada, posteriormente vuelve a ascender hasta la zona situada más al oeste donde la orografía es más llana.

De sur a norte la pendiente es, en general, ascendente con distintas pendientes en las diferentes zonas.

La máxima pendiente de la parcela es del 7.1% en una pequeña porción del sector, pero el valor medio de la pendiente no supera el 4%.

*Orografía suave del sector. Al fondo el Polígono Camino de Morente.*

El punto más alto se sitúa en el norte y tiene una cota de 203.4 m s.n.m., por su parte el punto más bajo se localiza en el extremo norte del Camino de Morente, justo en el lindero con el actual suelo urbano del Polígono Industrial, teniendo una cota de 190.5 m s.n.m.

**En cuanto a las características del suelo:**

Desde el punto de vista edafológico nos encontramos con un suelo tipo vertisol, con textura limo-arcilloso propio de la vega del Guadalquivir.

A falta de un ensayo geotécnico específico, que deberá realizarse previo al proyecto de urbanización, y por la experiencia en construcciones de naves cercanas correspondientes al actual Polígono Industrial de Morente se puede prever un subsuelo apto para la edificación.

**En cuanto a la hidrología:**

En principio no aparece ningún cauce de aguas de escorrentías en el sector. La vaguada que supone el Camino de Morente si drena los terrenos de sur a norte y deberá considerarse la evacuación y drenaje de estas aguas en el proyecto de urbanización.

No existe tampoco ningún cauce fluvial permanente o arroyo en las inmediaciones del sector que pudieran afectarlo por crecidas del mismo.

En cualquier caso y a instancias de la Consejería de Medio Ambiente se adjunta como adenda al Estudio de Impacto Ambiental, un Estudio Hidrológico e Hidráulico de la circulación del agua por el citado polígono que ha sido aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

**En cuanto a los usos actuales:**

La totalidad del suelo, excepto la Colada de Nebrilla o Camino de Morente, se dedica al cultivo agrícola.

Mayoritariamente se trata de tierra calma, con rotación trigo-girasol, existiendo además tres parcelas de olivar intensivo.



*Olivar plantado en el ámbito del sector*

No existe ninguna edificación en el sector objeto de la innovación, excepto una pequeña caseta de 3 x 3 m en la parcela más al norte del sector que es usada para protección de algún apero de labor y bomba de riego.

Por otra parte los terrenos carecen totalmente de infraestructu-

ras urbanísticas, encontrándose las más cercanas al norte, en el actual Polígono Industrial.

Si existen, sin embargo, algunas infraestructuras rurales recogidas en los planos de información, son:

- Colada de Nebrilla, que como se ha indicado tiene el carácter de vía pecuaria y recorre el sector de sur a norte. Tiene una anchura legal de 12.5 m, aunque en la realidad ha sido invadida por los cultivos en sus márgenes. Esta colada concluye en su punto norte de contacto con el actual polígono industrial, estando desafectada a partir del citado punto. Esta colada ha sido desafectada y ha pasado a ser propiedad de la promotora del presente mediante resolución de la Consejería de Medio Ambiente que se adjunta en el Estudio de Impacto Ambiental.

- Línea eléctrica de media tensión (25 KV) y trazado aéreo que proviene de la subestación de Villa del Río, desde la misma existe una derivación que da servicio a Emproacsa en dirección Sur.

**En cuanto a las infraestructuras y conexiones con el entorno**

La importancia de este punto reside en que las infraestructuras a implantar en el nuevo sector deben conectarse a las existentes en su entorno, que a continuación se identifican:

- Red viaria: La red del sector debe conectarse a la Carretera A-309, de Montoro a Bujalance, que supondrá el acceso principal a la red viaria proyectada. En los planos de información y ordenación se propone un enlace que incluye dobles carriles de aceleración y desaceleración y que deberán ser sometidos a la aprobación del organismo de carreteras. Este nudo de comunicación, en su concepción y diseño, ha procurado la optimización del tráfico por la citada carretera sin que los vehículos que por ella circulen se vean afectados por el enlace.

Además y en un futuro se propone una tercera conexión del sector que sería con la Autovía A-4 por su lado oeste. Este enlace estaría condicionado al posterior desarrollo de una ampliación del propio sector en su extremo oeste, tal y como propone el avance del nuevo PGOU de Montoro en fase de tramitación.

- Suministro de energía eléctrica: A Montoro arriban tres líneas de media tensión provenientes de centros de transformación de alta, dos de ellos situados en Villa del Río y uno en El Carpio. En estos momentos está en ejecución una nueva línea desde Villa del Río.

El nuevo PGOU de Montoro prevé, además, la instalación de un nuevo Centro de Transformación de alta a media tensión en el propio T.M. de Montoro para así dar cobertura a los nuevos crecimientos, éste nuevo centro se situaría además en la propia carretera de Montoro-Bujalance.

En cualquier caso y hasta que dicho centro sea instalado se prevé la conexión de la red eléctrica del sector con la nueva línea proveniente de Villa del Río que en este momento está siendo instalada para dar servicio, entre otros, al nuevo Polígono "El Olmo". Perteneciente a ésta línea existe un poste aéreo justo en el extremo noreste del Sector.

En los planos de información se prevé la conexión de los tres centros de transformación del nuevo suelo con éste punto, que servirá una tensión de 25 KV.

- Suministro de agua: Para el suministro de agua será necesaria una nueva conexión del sector con los depósitos dispuestos en el casco urbano de Montoro, con un diámetro de servicio de 200 mm.

Para ello esta nueva tubería podría trazarse a lo largo de la carretera A-309 y deberá cruzar tanto la vía de ferrocarril como la propia Autovía A-4.

Este trazado debe ser objeto de un estudio minucioso, junto

con la empresa de aguas EMPROACSA, que será reflejado en el preceptivo proyecto de urbanización.

Existe disponibilidad de agua para el crecimiento según informes favorables de EMPROACSA y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- Saneamiento: Se ha optado por un sistema separativo, y la disposición futura de una EDAR propia del polígono que ha sido objeto de compromiso escrito por parte de los promotores.

- Telecomunicaciones: Se han previsto dos enlaces con líneas de telefonía y comunicaciones que discurren por el Polígono Camino de Morente.

#### 6. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

El área objeto de la innovación está delimitada en todo su perímetro por:

- Norte: Suelo urbano correspondiente al Polígono Industrial Camino de Morente y vía de ferrocarril de Madrid.

- Sur: Fincas rústicas dedicadas cultivos herbáceos anuales. En concreto las parcelas 80, 41, 42 y 43, todas ellas del polígono 5 del T.M. de Montoro.

- Este: Con la carretera autonómica A-309, de Montoro a Bujalance.

- Oeste: Fincas rústicas dedicadas a cultivos herbáceos y olivar y que se corresponden con las parcelas 54 y 80 del polígono 5 de Montoro.

Este ámbito viene delimitado en los planos de información y ordenación del presente documento.

La superficie total de suelo incluido en el sector objeto de la innovación, según levantamiento topográfico efectuado recientemente, es de 288.867,55 m<sup>2</sup>.

#### 7. JUSTIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN PROPUESTA

Considerando el objetivo de la innovación, que es la ordenación de un nuevo y amplio espacio para actividades productivas que se fundamentará en la concepción de un parque empresarial diferenciado con vocación comarcal, la ubicación escogida es la idónea por los siguientes motivos:

##### a) En cuanto a la elección del municipio de Montoro

- La población de Montoro, con más de 9.500 habitantes, se ocupa fundamentalmente en el sector primario y terciario y dada su importancia poblacional y protagonismo territorial deben promoverse iniciativas empresariales destinadas a potenciar las actividades productivas.

- La situación espacial del núcleo urbano, que es cruzado por el eje vertebrador de comunicaciones Madrid-Andalucía (A-4), y que se encuentra a 50 Km. De la capital cordobesa supone un lugar estratégico para actividades logísticas y de distribución.

- Considerando la temática en la cual quiere fundamentarse el parque empresarial Tecnóleum, el sector oleícola, Montoro es centro georeferencial del cultivo en Andalucía, centrado entre las provincias de Córdoba y Jaén, lo que supondrá un gran incentivo para las empresas del sector.

##### b) En cuanto a su situación dentro del municipio de Montoro.

- Una vez planteada la necesidad de un gran espacio industrial en las inmediaciones del casco urbano de Montoro, la ubicación seleccionada es la idónea puesto que se sitúa en una zona de desarrollos industriales como es el caso del contiguo Polígono Camino de Morente.

- Los accesos desde la carretera A-309, el actual polígono y la futura vía estructurante que conectará directamente con la Autovía A-4, hacen que su ubicación respecto a comunicaciones sea la más adecuada.

- La orografía del terreno, relativamente llana, y el tipo de suelo

permitirá que la ejecución de la urbanización suponga un reducido impacto ambiental y visual.

- La situación desde el punto de vista comercial es idónea puesto que el sector se puede apreciar desde la propia Autovía.

- La cercanía con el nudo de conexión de la Autovía A-4, y la posición sur del suelo propuesto respecto a dicho nudo, es otro punto a favor de la ubicación escogida, puesto que los transportes accederán al sector sin perturbar el tráfico del casco urbano de Montoro.

Por todo lo expuesto se considera que la ubicación del nuevo sector, tanto por el municipio elegido como por su ubicación dentro del mismo, es la idónea.

#### 8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

##### ORDENACIÓN GENERAL

El sector se configura con una estructura urbanística reticular, en base a manzanas orientadas en dirección este-oeste, un vial estructurante central, flanqueado por dos viales paralelos, denominados norte y sur. Perpendicularmente existen además hasta tres viales transversales que conectan los anteriores.

La ordenación queda, pues, definida por los siguientes elementos:

- Un viario estructurante central, en dirección este-oeste que conecta la rotonda de acceso al polígono con el límite oeste del mismo y como se ha dicho hasta dos más en la misma dirección y a ambos lados del mismo. Por otro lado la estructura reticular viaria culmina con tres viarios perpendiculares a los anteriores que limitan lateralmente las manzanas.

- Un sistema de espacios libres situado en la parte norte del sector que sirve de transición entre los dos polígonos y supone un pulmón en la extensa zona industrial resultante. Además se disponen dos franjas más de espacios libres ajardinados en la zona este del sector, a lo largo de todo el límite con la carretera A-309.

- Dos zonas dotacionales destinadas a usos tecnológicos y deportivos, que se ubican en el comienzo este y final oeste del sector, respectivamente.

Las manzanas resultantes se han optimizado para que la dimensión de las parcelas se adecue a las demandas esperadas y, por supuesto, a la normativa urbanística vigente. Se han dispuesto retranqueos de 5 metros en fachada a vial lo cual permitirá una sensación de apertura visual muy acentuada en los viales.

Se ha determinado el doble sentido de tráfico en general, aunque en las manzanas del inicio del sector y debido a que son viales que dan servicio únicamente al norte del espacio, se ha optado por un único sentido de circulación.

##### RED VIARIA

La red viaria del sistema se diseña en forma reticular con todos sus tramos rectos y formando en todas las intersecciones ángulos de encuentro de 90°.

Otro elemento común tenido en cuenta en el diseño de todos los viales es que los arcos que forman las intersecciones tienen un radio de giro de 15 metros en su lado interior.

Por otro lado la anchura mínima del acerado es de 1.5 metros, la de la calzada de dos sentidos de 7 metros (3.5 m en cada sentido) y la de un sentido de 4 metros.

Por su parte todos los aparcamientos dispuestos en cordón tienen una longitud de 4.50 m y 2.50 m de anchura, excepto los destinados a disminuidos físicos que son de 6.50 x 3.6 m de dimensiones.

La red viaria está compuesta por los siguientes elementos, definidos gráficamente en los planos de ordenación o.2, o.3, o.4 y o.5:

- Vial central, que es un vial estructurante adscrito a sistemas

generales. Discurre longitudinalmente al sector desde la rotonda este de acceso hasta su límite oeste. En un futuro podría conectarse con la Autovía A-4 en la zona oeste del municipio. Tiene doble sentido de circulación, una anchura total de 17 metros, compuesto por dos aceras de 2.5 m cada una, aparcamientos y calzada de 7 metros de ancho.

- Vial Norte, de dirección este-oeste, se ha diseñado para dar servicio a las parcelas situadas al norte del vial central y a la propia zona verde. Discurre en toda la longitud este-oeste del sector y tiene 13 m de ancho total. Se ha dispuesto de un sentido de circulación con una calzada central de 4 m de anchura y aceras de 2 m en ambos lados.

- Vial Morente, es el situado más al norte, discurre en dirección este-oeste y se ha dispuesto por la gran distancia existente entre el vial central y el límite norte del sector, lo que obliga a disponer un segundo vial al norte del mismo. Da servicio a una manzana que muere en el Camino de Morente. Al final de este vial se ha dispuesto una zona de aparcamiento que dará servicio a la zona verde. Tiene unas dimensiones similares al vial norte anteriormente expuesto.

- Vial Sur, discurre por la zona sur del sector en dirección este-oeste y paralelo al vial central. Da servicio a parcelas situadas al sur del mismo. Dispuesto en dos sentidos de circulación, con una anchura total de 15 m, sus aceras tienen 1.8 m de anchura.

- Vial Rotonda, situado en la zona oeste del sector es un pequeño vial oeste-este que conecta con el actual polígono Camino de Morente.

- Viales transversales, todos tienen dirección norte-sur y su función es conectar los viales longitudinales anteriormente expuestos. Son cinco viales, el vial este, vial 1, vial 2, vial 3 y vial oeste. De todos ellos sólo los viales 1 y 2 tienen un sentido de circulación y 13 m de anchura, siendo el resto de doble sentido y 15 m de anchura. De todos ellos el vial 3 conecta con el Polígono Camino de Morente, concretamente a una rotonda del mismo.

#### DELIMITACIÓN DE ZONAS

Aunque las manzanas si se deben considerar vinculantes en el presente documento de ordenación pormenorizada, la disposición y división de parcelas definitivas deberán quedar definida en el proyecto de reparcelación que desarrolle este suelo urbanizable ordenado.

En cuanto a las parcelas edificables existe una delimitación previa entre una zona comercial y una zona industrial. La zona comercial se sitúa en la zona este del sector coincidiendo con el inicio del vial central. Transversalmente ocupa toda la longitud este del polígono lindando con las zonas verdes allí dispuestas. Aquí se han dispuesto dos grandes manzanas al norte y sur del vial que se destinarán a uso preferente comercial.

En la manzana norte de las descritas se ha dispuesto también una parcela para dotaciones que está previsto destinar a uso tecnológico, en concreto para un Centro de Innovación Tecnológica (CIT) que daría servicio de formación y asesoramiento a las empresas del futuro Parque de Innovación Empresarial.

Y al oeste del primer vial transversal, el uso principal de las parcelas edificables será industrial.

Las parcelas deberán seguir los siguientes condicionantes:

- Alineación exterior de parcela: separa el dominio público y el privado, y se materializa con un cerramiento que se describe en las normas urbanísticas.

- Alineación interior de la edificación: se sitúa con carácter preceptivo a 5 metros de la alineación exterior de la parcela en los frontales a viales y a 3 metros de distancia mínima de la alineación en los laterales y traseras que dan a otras parcelas.

Por otro lado se han dispuesto tres parcelas destinadas a Sistemas Técnicos de Infraestructuras (STI) que se distribuyen en el este, centro y oeste del sector. En ellas se dispondrán transformadores, cuadros de mando, telefonía, etc.

Así mismo en la zona oeste se ha previsto una parcela para reserva de dotaciones destinada a uso deportivo.

La superficie total de suelo industrial y comercial es de 182.934,70 m<sup>2</sup>s, sobre el que pueden construirse un techo máximo de 202.207,28 m<sup>2</sup>t, resultado de aplicar la edificabilidad propuesta (0.7) al suelo total neto del sector.

#### REDES DE INFRAESTRUCTURAS

##### a) Red de abastecimiento de agua

Se proyecta una red de abastecimiento mallada que discurre bajo los acerados de los viales con acometidas individuales para cada parcela.

Como se ha explicado en el punto 1.5 de la memoria de información la conexión con las redes generales del municipio requerirá la instalación de una tubería desde la red general de abastecimiento, puesto que la red existente en el Polígono adyacente no tiene capacidad suficiente.

La red proyectada en el interior del sector conectará con la de abastecimiento general en el punto noreste del polígono, a la altura de la carretera A-309. Desde allí se conectará una tubería de PE-200 mm que dará servicio a la red del sector.

El proyecto de urbanización dimensionará esta red que en cualquier caso será de tubería de polietileno y nunca con diámetro inferior a 100 mm.

En el diseño de la red se han dispuesto bocas de riego a una distancia máxima de 70 metros e hidrantes contraincendio a una distancia inferior siempre a 200 m.

El proyecto de urbanización podrá estimar una alternativa al sistema de suministro de la red general propuesto, como es la instalación de un depósito en un punto suficientemente elevado y no alejado del sector, de forma que se acopie al menos el suministro de agua necesario en el sector para 24 horas. Si fuera así podría tomarse el suministro desde las tuberías existentes en el actual polígono de Morente, puesto que la nueva demanda instantánea disminuiría sensiblemente.

La red de abastecimiento de agua se presenta en el plano de ordenación O.6.

##### b) Red de saneamiento

La red de saneamiento es de tipo separativo por indicación de las autoridades competentes en la materia. Así pues las aguas fecales irán a la Estación EDAR que se diseñará dentro del perímetro del polígono con capacidad suficiente. Plano O.7B.

El saneamiento del sector, en cuanto a las aguas pluviales verterá al canal del actual polígono de Morente. Plano O.7A.

El proyecto de urbanización dimensionará la red teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas.

##### c) Red de suministro eléctrico

Conforme a las previsiones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, se estima una previsión de potencia de 300 w/m<sup>2</sup> de techo industrial, lo que supone una potencia total demandada de 5.700 kw en todo el sector.

Si estimamos una cantidad final de 400 parcelas, considerando las de tipología nido, esta previsión supondría una asignación media de 14.25 kw/parcela, lo cual es acorde con las demandas habituales.

Esta previsión se realiza sin considerar reducciones por aplicación de coeficientes de simultaneidad, en compensación de las potencias demandadas por las dotaciones previstas y el alumbrado público.

Dada esta demanda se ha optado por tres centros de transformación, cada uno de los cuales albergaría dos transformadores de 630 KVA cada uno.

Se prevé una doble red de infraestructura eléctrica, de media y baja tensión.

La red de media tensión, que alimentará los tres centros de transformación previstos, según los planos, se alimentará a su vez de una línea de 25 KV que está siendo instalada y que procede de la Subestación de Villa del Río. Se dispondrá subterránea.

Por su parte la red de baja tensión que se proyecta partirá, también subterránea, de los tres centros de transformación y alimentará como se señala en los planos todo el polígono dividido en tres zonas.

La red proyectada se recoge en el plano O.8.

d) Red de telefonía y telecomunicaciones

Se proyecta infraestructura para redes de telecomunicaciones abierta a los distintos operadores, con características ajustadas a las Normas UNE-133100.

La conexión con la red general se produce en tres puntos situados en el actual Polígono de Morente y señalados en el plano de ordenación.

La infraestructura de distribución discurre enterrada bajo los Acerados, con acometidas a cada parcela, y armarios de distribución junto a los cuadros de alumbrado público.

El proyecto de urbanización podrá estimar la conexión con otros puntos de telecomunicaciones del municipio que aseguren el acceso a bandas anchas de comunicación en red, o en caso de no existir conexiones con suficientes garantías de velocidad de transmisión de datos, se podrá prever la conexión de los usuarios del futuro parque a través de tecnología wifi instalada en el Centro de Información Tecnológica.

Se adjunta el plano O.9 con la red proyectada.

e) Red de alumbrado

Se proyecta la red enterrada con báculos de acero galvanizado con toma de tierra y lámparas de vapor de sodio de alta presión. Se disponen en todas las calles al tresbolillo.

La distancia entre báculos será de 24 metros en la misma acera.

Se disponen tres cuadros de mando, junto a cada uno de los centros de transformación, con equipos reductores estabilizadores para garantizar el ahorro energético y la estabilidad de tensión, ubicados en cabecera de línea.

La red proyectada se recoge en el plano de ordenación O.10.

#### CUADRO DE SUPERFICIES

Se presenta el cuadro de superficies del Sector.

Superficie lucrativa industrial	167.094,19 m <sup>2</sup> s	57.845%
Superficie lucrativa comercial	15.840,51 m <sup>2</sup> s	5.484%
Superficie de viales*	62.151,34 m <sup>2</sup> s	21.516%
Áreas libres	32.627,79 m <sup>2</sup> s	11.295%
Equipamiento tecnológico y dep.	8.668,32 m <sup>2</sup> s	3.001%
Servicio Técnico de Infraestructuras	2.485,40 m <sup>2</sup> s	0.860%
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>288.867,55 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,000%</b>

\* En la superficie descrita de viales se incluye el Vial Central estructurante, que es considerado un Sistema General adscrito al sector, y cuya superficie es de 17.144,39 m<sup>2</sup>.

#### 9. DETERMINACIONES GENERALES DEL NUEVO SECTOR

Las determinaciones de planeamiento que se establecen para el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, SUO-Tecnóleum, son:

Identificación y denominación SUO-Tecnóleum.

#### Determinaciones de la ordenación estructural

- Clase de suelo: Urbanizable.
- Categoría de suelo: Ordenado.
- Superficie del sector: 288.867,55 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Industrial-terciario.
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente de edificabilidad máxima neta: 1.055 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Máxima edificabilidad: 202.207,28 m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de aprovechamiento

- Área de reparto: AR-1. Única para esta innovación. Al existir en ésta área de reparto sólo suelo de carácter industrial-terciario se le aplica un coeficiente de homogeneización 1, y resulta 1UA = 1 m<sup>2</sup>t.

- Aprovechamiento medio: 0.7 UA/m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento objetivo: 202.207,28 UA.
- Aprovechamiento subjetivo: 181.986,56 UA.
- Cesión de aprovechamiento: 20.220,73 UA.

#### Determinaciones de ordenación pormenorizada

- Mínima cesión de espacios libres: 10%. Resultan 32.627,79 m<sup>2</sup>.

- Mínima cesión de equipamientos: s/artículo 17 LOUA y RP. Resultan 8.668,32 m<sup>2</sup>.

- Mínima cesión de S.I.P.S: s/artículo 17 LOUA y RP.

- Cesión de viario: La que resulta de la ordenación pormenorizada de la presente innovación.

- Edificabilidad máxima neta: 1.055 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, aplicable en todas las manzanas que se corresponden con las parcelas de superficie lucrativa industrial y comercial, tanto privada como de cesión pública, y superficie para equipamiento tecnológico y deportivo.

#### Determinaciones de desarrollo y gestión

- Sistema de actuación: Compensación.
- Iniciativa y forma de gestión: Privada.
- Programación y plazos para la ordenación pormenorizada: Se establecen con la aprobación del propio documento de innovación puesto que es suelo ordenado. El siguiente hito urbanístico, ya de ejecución, será el proyecto de urbanización.
- Plazos para la urbanización: Dos cuatrienios.
- Conexiones exteriores: Las determinadas en el presente documento.

#### Objetivos de la ordenación

- El objetivo fundamental de esta actuación es la oferta en la comarca de un suelo destinado a actividades productivas incluido en una nueva área diferenciada y basada en la instalación, principalmente, de empresas con base tecnológica y fundamentadas en la temática oleícola.

#### Criterios y directrices para la ordenación

- Se establecen en este documento de ordenación pormenorizada.

- Se considera vinculante la delimitación y ordenación pormenorizada derivada de los planos de ordenación o1 y o2, en lo referente a zonificación de áreas libres, equipamientos, servicios técnicos de infraestructuras y suelo lucrativo, así como las alineaciones de viarios, retranqueos de la línea edificatoria. El proyecto de reparcelación podrá distribuir las parcelas, en las manzanas ya determinadas, de forma diferente, siempre en cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en este mismo documento.

#### 10. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El presente documento de innovación ha adoptado la ordenación pormenorizada propuesta basándose en los objetivos de la propia iniciativa, que se resumen en la puesta en carga de un suelo industrial con calidad diferenciada, destinado fundamentalmente a empresas con base tecnológica y capaz de generar in-

queza y diversificación del empleo en el municipio de Montoro en particular y la Comarca que lo integra en general.

Siendo así, la ordenación propuesta se justifica en:

- La alternativa de la localización, como ya se ha expuesto, se fundamenta en la continuidad con otros espacios productivos y la privilegiada posición respecto a las principales vías de comunicación del municipio.

- En cuanto al sistema reticular dispuesto en la distribución de manzanas y anchos viarios conforma un espacio industrial moderno, que permite un tráfico funcional y fáciles accesos a todas las parcelas.

- La disposición y dimensiones de las manzanas posibilita también la oferta de parcelas de distintas dimensiones.

- El vial central estructurante, perteneciente a Sistemas Generales, supondrá en el futuro un eje de conexión con la autovía A4 que descargará el tráfico en el nudo de conexión con el casco urbano de Montoro y facilitará el acceso de transportes pesados desde la propia Autovía.

- Las áreas libres, según su disposición, supondrán una oxigenación entre las dos zonas industriales resultantes, el actual polígono Camino de Morente y el sector objeto de esta innovación.

### 11. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

#### Sistemas de espacios libres y reservas para dotaciones

- La superficie total del sistema de áreas libres es superior a la establecida por la LOUA y el RP (10% de la superficie del sector).

- Las reservas para dotaciones constituidas por las propias áreas libres (parques y jardines), y las reservas para equipamientos (en este caso tecnológicos y deportivos) supera lo establecido por el artículo 37 de la LOUA para suelos industriales (entre el 14 y el 20% de la superficie del sector).

#### Condiciones de aprovechamiento

- La edificabilidad máxima bruta establecida por la Innovación (0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) es sensiblemente inferior a la máxima permitida para suelos industriales por la LOUA (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).

- La edificabilidad máxima neta es aplicable en todas las manzanas con usos edificables e igual a 1.055 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- Las cesiones de suelo lucrativo se han establecido según indica la LOUA en un 10% del aprovechamiento objetivo.

#### Reserva de plazas de aparcamiento

- Se ha establecido, según planos, una reserva de aparcamiento en vía pública de 1.216 plazas. Por otro lado se obligará en ordenanzas a tener una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo en zona privada de parcelas, lo que supondrán 1.012 plazas en el interior de las parcelas. Así pues existirán, en total 2.228 plazas, que superan lo exigido por la legislación urbanística que es 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, de las cuales al menos el 50% deben estar en la vía pública (RP y LOUA).

- Se reservan 41 plazas para personas con movilidad reducida en la vía pública, lo que supera una plaza por cada 50 ó fracción que recoge la legislación.

#### Cuadro resumen del cumplimiento de la legislación urbanística

	LOUA, RPU	INNOVACIÓN	
Edificabilidad bruta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
A. Espacios libres	10% sup. Sector 28.886.75 m <sup>2</sup>	32.627,79 m <sup>2</sup>	11.3%
B. Equipamiento docente, social y comercial		8.668,32 m <sup>2</sup>	3.0%
C. Superficie aparcamientos públicos		13.574,3 m <sup>2</sup>	4.7%
Total reservas dotaciones (A+B)	14-20%	41.296,11 m <sup>2</sup>	14.3%
Aparcamientos en viales públicos	> 0.5 pl./100 m <sup>2</sup> >1.012 plazas	1.216 plazas	

Aparcamientos en parcela		1.012 plazas
Total aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> 2.023 plazas	2.228 plazas 1 plaza/91 m <sup>2</sup>
Aparcamientos movilidad. Reduci	1 m <sup>2</sup> / 50 plazas	41 plazas

#### Cuadro de edificabilidad por manzanas

Manzana	Superficie neta (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
I-1	2.984,64	3.149,82
I-2	10.171,30	10.734,23
I-3	11.162,65	11.780,45
I-4	11.159,08	11.776,68
I-5	4.955,46	5.229,72
I-6	22.780,29	24.041,06
I-7	22.774,35	24.034,80
I-8	5.754,89	6.073,39
I-9	4.272,37	4.508,82
I-10	17.686,10	18.664,94
I-11	17.685,47	18.664,27
I-12	7.972,74	8.413,99
I-13	8.778,66	9.264,51
I-14	8.805,76	9.293,11
I-15	6.650,06	7.018,11
I-16	3.500,37	3.694,10
C-1	8.667,56	9.147,27
C-2	7.172,95	7.569,94
E-1	2.889,09	3.048,99
E-2	5.779,23	6.099,08
TOTAL	191.603,02	202.207,28

### 12. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

#### Condiciones generales de programación y gestión

Se expondrán las determinaciones pormenorizadas de programación y gestión exigidas por el artículo 19 de la LOUA, que se incorporan a las Normas Urbanísticas de este documento para garantizar el adecuado desarrollo del sector.

#### Determinaciones de gestión

- Se establece una única unidad de ejecución.
- Se define el sistema de actuación por compensación y la iniciativa y gestión privada.
- Se programa la urbanización en tres etapas, pero que podrá ser emprendida por fases de ejecución.
- A partir de la recepción de las obras, la conservación de la urbanización corresponde al municipio (LOUA artículo 153.3).

#### Garantías del cumplimiento de los compromisos

- Los propietarios de la unidad de ejecución única que se establece prestarán una garantía del 7 % del presupuesto de urbanización, constituida mediante aval bancario o el sistema que el municipio decida. Se depositará en el Ayuntamiento de Montoro en el momento de la iniciativa del sistema.

#### Programación temporal de actuaciones

- Se recoge en el Plan de Etapas que distingue las distintas fases de desarrollo urbanístico que será presentación del proyecto de urbanización, presentación del proyecto de reparcelación, inicio y finalización de las obras de urbanización, fin del desarrollo urbanístico y edificación de los solares resultantes. No obstante se podrá urbanizar según distintas fases, siguiendo la distribución espacial lógica de las parcelas.

### 13. PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas tiene por objeto el señalamiento de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la secuencia de actuaciones (LOUA, artículo 13) y es preceptivo en todo documento

de planeamiento de desarrollo como los planes parciales o una innovación con ordenación pormenorizada como la que nos ocupa.

Las Normas Urbanísticas del presente documento recogen, en su capítulo 2, las condiciones de programación de actuaciones que se derivan de este Plan de Etapas, pudiéndose recepcionar las etapas planteadas independientemente una de otra

#### CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN

Unidades de ejecución: La actuación se planifica en una sola unidad de ejecución.

Etapas de la urbanización: La urbanización del sector se realizará, inicialmente, en tres etapas que discurren de este a oeste y que se definen a continuación:

Primera etapa: Desde el entronque con la carretera A-309 hasta el vial denominado vial 2 inclusive. Manzanas I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, T-1, C-1, C-2, E-1 y áreas libres correspondientes.

Segunda etapa: Desde el vial 2 hasta el vial 3 inclusive. Manzanas I-6, I-7, I-8, I-9, T-2 y área libre correspondiente.

Tercera etapa: Desde el vial 3 hasta la finalización del sector. Resto de parcelas.

Como se puede observar en el plano de ordenación o.1 cada etapa incluye una parcela de servicios técnicos de infraestructuras a partir de los cuales se le servirán los servicios dispuestos.

#### 14. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES

El desarrollo de la actuación debe ajustarse a los plazos fijados en la normativa urbanística.

Proyecto de urbanización: Plazo máximo establecido para la presentación: 24 meses desde la aprobación definitiva de la presente innovación.

Proyecto de reparcelación: Plazo máximo establecido para la presentación: 24 meses desde la aprobación definitiva de la presente innovación.

Ejecución de la urbanización:

Plazo máximo para el inicio de las obras: 24 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Plazo máximo para la finalización de las obras: 6 años desde la aprobación definitiva de la presente innovación para la primera etapa, 4 años más para la segunda y otros 4 años para la tercera

etapa.

#### 15.SÍNTESIS Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Denominación: Innovación de las NNSS. SUO-Tecnóleum.

Objetivos: El objetivo fundamental de esta actuación es la oferta en la comarca de un suelo destinado a actividades productivas incluido en una nueva área diferenciada y basada en la instalación, principalmente, de empresas con base tecnológica y fundamentada en la temática oleícola.

Superficie: 288.867,55 m<sup>2</sup>.

Propietarios: Parque Industrial Montoro S. XXI. S.L.: 62.038,50 m<sup>2</sup>.

M<sup>a</sup> Teresa Aguilar Pérez: 12.108,41 m<sup>2</sup>.

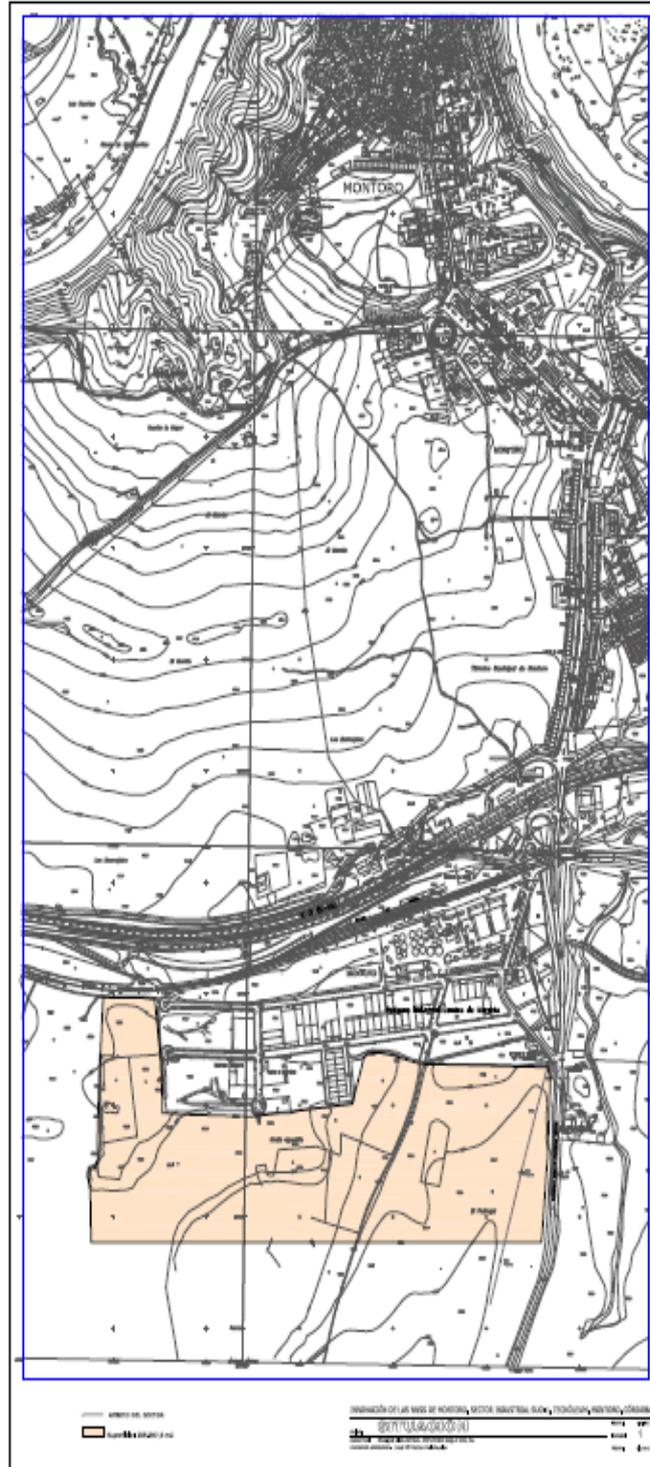
Bartolomé Díaz Caballero: 10.315,60 m<sup>2</sup>.

Parque Industrial Montoro S. XXI. S.L. (de colada): 4.405,04 m<sup>2</sup>.

#### Cuadro de características

	LOUA, RPU	INNOVACIÓN	
Superficie del sector		288.867,55 m <sup>2</sup>	100%
Edificabilidad bruta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
Aprovechamiento objetivo		202.207,28 m <sup>2</sup>	
Superficie lucrativa Industrial + comercial		182.934,70 m <sup>2</sup> s	
Viales		62.151,34 m <sup>2</sup> s	
A. Espacios libres	10% sup. Sector 28.886,75 m <sup>2</sup>	32.627,79 m <sup>2</sup>	11,29%
B. Equipam. docente, social y comercial		8.668,32 m <sup>2</sup>	3,001%
C. Superficie aparcamientos públicos		14.639,40 m <sup>2</sup>	5,068%
Total reservas dotaciones (A+B)	14-20%	41.296,11 m <sup>2</sup>	14,3%
Aparcamientos en viales públicos	> 0,5 pl./100 m <sup>2</sup> >1.012 plazas	1.216 plazas	
Aparcamientos en parcela		1.012 plazas	
Total aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> 2.023 plazas	2.228 plazas	
Aparcamientos movilidad. Reduci	1 mr / 50 plazas	41 plazas	

En Córdoba, 30 de diciembre de 2015. El Ingeniero Agrónomo Colegiado Nº 1.559 COIAA., Fdo: José M<sup>a</sup> Penco Valenzuela".



El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

