

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MONTALBÁN
PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE”**

NOVIEMBRE 2.006

REDACTORES

**ARTURO GONZALEZ MARTINEZ
JOAQUIN MILLAN GARCIA**

arquitectos

PROMOTOR

URBANIZACIONES TODOVILLAS S.L.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MONTALBÁN
PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE”**

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

- I.- MEMORIA.**
- II.- PLANOS DE INFORMACION.**
- III.- PLANOS DE ORDENACION.**
- IV.- ORDENANZAS REGULADORAS.**
- V.- PLAN DE ETAPAS.**
- VI.- ESTUDIO ECONOMICO-FINACIERO.**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MONTALBÁN
PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE”**

I.- MEMORIA
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MONTALBÁN
PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE”

I.- MEMORIA

0.- DATOS PREVIOS.

- Encargante: Urbanizaciones Todovillas S.L.
- Fecha de Encargo: Mayo de 2.004
- Información inicial: Plano Topográfico del ámbito de actuación con referencia a infraestructuras y edificaciones existentes, topografía y parcelario con expresión de superficies.
- Equipo técnico redactor:
 - Arturo González Martínez (Arquitecto).
 - Joaquín Millán García (Arquitecto).

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.

- Objeto: El presente documento tiene por objeto la ordenación del Sector Sudeste de Suelo Urbanizable (Huertos de Infante) del término municipal de Montalbán, mediante la redacción del Plan Parcial que se desarrollará dentro del ámbito territorial definido en el plano 2 (Clasificación y Calificación del Suelo. Desarrollo de las Normas) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de dicho municipio, una vez aprobada definitivamente la Innovación mediante Modificación de las Normas, en la que se delimita el ámbito territorial y se fijan los parámetros urbanísticos para el desarrollo urbanístico del sector.
- Plazo de ejecución: Las Normas Subsidiarias establecen un plazo global de cuatro años para completar el desarrollo urbanístico del sector y de un año para la formulación del Plan Parcial.

2.- INFORMACIÓN URBANISTICA.

2.1.- ANTECEDENTES.

El Planeamiento vigente lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán.

En la actualidad, y por iniciativa privada, se encuentra en tramitación una Modificación de las NNSS cuyo objetivo principal es la delimitación del sector que nos ocupa.

2.2.- SITUACION ACTUAL.

2.2.1.- Urbanización existente.

- a) Red viaria: El Sector es accesible mediante viarios públicos que lo bordean, cuales son la Carretera de Montilla (CP-177), que discurre al sur, la calle Espejo al oeste y el viario previsto en la Unidad de Ejecución UE-8. En el interior del Sector no existe ningún viario público ni privado. El ámbito del Plan Parcial se encuentra bien situado en relación con la accesibilidad desde la estructura viaria existente.
- b) Infraestructuras:
 - Los terrenos carecen de los servicios urbanísticos de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, aun cuando es posible su fácil conexión con los existentes en el núcleo urbano.
 - Abastecimiento de agua: En el viario próximo existe red de abastecimiento de agua que, tras las modificaciones precisas, contará con capacidad suficiente para satisfacer la demanda que generará el nuevo sector.
 - Saneamiento: El saneamiento más próximo lo encontramos en la calle Espejo y en la intersección de ésta con la carretera a Montilla, desde donde parte un colector que vierte en Pedro Bascón. En la actualidad está en redacción el Proyecto de Reunión de Vertidos, siendo posible introducir las modificaciones necesarias para recoger los nuevos vertidos generados.
 - Energía eléctrica: Existe una línea eléctrica aérea de media tensión (25.000 V) que discurre por el extremo oriental del ámbito de actuación, constituye la red de circunvalación del núcleo urbano, posibilitando el conexionado de éste a la red de energía eléctrica del municipio, aunque será necesario el traslado o soterramiento de parte de ella.
 - Telefonía: La red aérea de telefonía existente discurre por la margen izquierda de la carretera CO-282. No obstante, es posible conectar la red interior a una arqueta situada en el extremo norte del sector, en la calle Espejo.

2.2.2.- Edificación.

No existe ninguna edificación en el ámbito del sector. Los suelos están ocupados por cultivos herbáceos de secano.

2.2.3.- Población.

No existe población alguna asentada en el sector.

2.2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

La propiedad de los terrenos es totalmente privada, existiendo dos únicas parcelas.

En el siguiente cuadro se relacionan las superficies de cada propietario y su porcentaje en relación a la total:

La superficie reseñada corresponde a la obtenida en el levantamiento topográfico que sirve de base al presente trabajo.

PROPIEDADES APORTADAS AL PLAN PARCIAL

PARCELA	PROPIETARIO	SUP. (m²)	%
1	URBANIZACIONES TODOVILLAS S.L.	34.095	99,49
2	ANTONIA RODRÍGUEZ SILLERO	174	0,51
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		34.269	100

RELACION DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES POSTALES

PROPIETARIO	D.N.I.	DOMICILIO
URBANIZACIONES TODOVILLAS S.L.	B-14.686.646	CALDERON DE LA BARCA, 14. PUENTE GENIL
ANTONIA RODRÍGUEZ SILLERO	75.677.581-Z	NUEVA, 47. MONTALBAN

2.3.- RELACION CON EL TERRITORIO.

2.3.1.- Aspecto físico.

El ámbito del Plan Parcial se sitúa en una ladera de pendiente media, que desciende en sentido noroeste sudeste, acusándose la pendiente en el borde este. No existe ningún viario público o privado en el interior del área de proyecto.

El paisaje tiene un reducido valor analizado desde la óptica del paisaje intrínseco; el paisaje de campiña ha desaparecido destacando la presencia de las paredes traseras de los edificios con fachada a calle Espejo que se muestran sin tratamiento exterior alguno, lo que propicia una visión de núcleo inacabado.

Durante la fase de redacción del presente Plan Parcial se ha facilitado a un laboratorio homologado de control de calidad en la construcción un plano en el que se indica la situación donde deben realizarse los ensayos necesarios para la realización del estudio geotécnico, que deberá estar disponible para la redacción del Proyecto de Urbanización.

El plano de levantamiento confeccionado muestra con exactitud las características topográficas del terreno.

2.3.2.- Aspecto urbanístico.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial se encuentran en una zona de transición entre el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable, tratándose de una zona fácilmente accesible e integrable en la estructura urbana existente. En relación con los usos del entorno se identifica una clara vinculación a usos residenciales, que prolonga la zonificación prevista para este uso en las Normas Subsidiarias vigentes.

2.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

2.4.1.- Antecedentes de Planeamiento.

El Planeamiento vigente lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán, que cuentan con Aprobación Definitiva.

En la actualidad, se tramita una Innovación mediante Modificación de las Normas, en la que se delimita el ámbito territorial y se fijan los parámetros urbanísticos para el desarrollo urbanístico del sector.

Se trata de una modificación de las reguladas en el art. 38 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el art. 154.4 del Reglamento de Planeamiento, al alterarse las determinaciones de las Normas Subsidiarias sin incidir sustancialmente en el modelo de ordenación previsto, aun cuando comporta cambios aislados de la clasificación del suelo.

2.4.2.- Planeamiento General vigente.

La modificación de Normas Subsidiarias descrita en el punto anterior puede resumirse en los apartados siguientes:

- Objetivos de Ordenación.

Respetar la continuidad de la trama existente, valorando la topografía natural.

Configurar y dignificar el acceso a Montalbán por la carretera de Montilla mediante una nueva fachada urbana.

- Ambito.

El ámbito delimitado en la Modificación de NNSS coincide con el contemplado en el presente documento, y ha sido facilitado por este equipo redactor.

- Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable.

- Usos y determinaciones.

Tipología: Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Nº de plantas máximo: 2 plantas

Edificabilidad bruta: 0,65 m²t/m²s.

Densidad máxima: 50 viviendas/Ha.

Dotaciones: Según TRLS '92 y sus reglamentos.

Área de reparto: Sudeste.

Aprovechamiento tipo: 0,65 m²t/m²s de uso y tipología característicos.

- Planeamiento de desarrollo.

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

- Sistema de gestión:

Compensación.

- Plazo de ejecución.

Se establece un plazo global de 4 años para completar el desarrollo urbanístico y de 1 año para la formulación del Plan Parcial a contar desde la Aprobación Definitiva del planeamiento general.

- Cesiones.

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

Los viales totalmente urbanizados así como las infraestructuras y servicios urbanos.

Los terrenos destinados a dotaciones.

El aprovechamiento resultante de la aplicación de la legislación vigente.

2.5.- ANALISIS DE OTRAS AFECCIONES.

La única afección que incide sobre los suelos delimitados en el sector es el tendido aéreo de la línea eléctrica de media tensión que discurre por el extremo oriental del ámbito de actuación y que constituye parte de la red de circunvalación del núcleo urbano.

2.6.- CONCLUSIONES.

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

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

3.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN.

3.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

Como consecuencia de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales con su correspondiente Modificación, la Información Urbanística obtenida, los condicionantes topográficos del suelo y las directrices sugeridas por los promotores, los criterios asumidos para proceder a la ordenación son los siguientes:

- Establecer un asentamiento residencial coherente con las condiciones del territorio: orografía, relación con el casco, relación entre casco y suelo no urbanizable, así como resolver sus límites y conexiones.
- Dar satisfacción a la creciente demanda de vivienda unifamiliar adosada como sistema de acceso a la propiedad.
- Las conexiones de la red interior garantizarán en lo posible la continuidad de la trama urbana existente en el entorno.

3.2.- PROPUESTA DE ORDENACION.

3.2.1.- Alternativas de Ordenación.

Los fuertes condicionantes impuestos al área que nos ocupa conducen a la solución adoptada en el Plan Parcial.

Cualquier otra solución, distinta de la adoptada y que dé respuesta a todos los requerimientos planteados, se traduce en una mera variante de ésta con pequeñas modificaciones de escasa importancia.

Como hemos mencionado, el suelo destinado a dotaciones se ubica en el extremo este del sector. El suelo destinado a parcelas residenciales se ordena en manzanas cerradas.

Se opta por una ordenación en manzana cerrada, con viario uniforme salvo el eje de penetración desde la Avenida de la Constitución que se sobredimensiona para permitir la articulación de posibles crecimientos urbanos en el área de topografía suave situada al norte del sector.

3.2.2.- Cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general

a) Aprovechamiento urbanístico.

El planeamiento general que Clasifica el Sector de Suelo Urbanizable objeto del presente Plan Parcial, le asigna una edificabilidad bruta de 0,65 m²t/m²s de uso residencial.

El cálculo de aprovechamiento neto de la parcela se ha realizado repartiendo el techo máximo edificable derivado de la aplicación de la edificabilidad bruta por la superficie del Sector entre la superficie neta para uso residencial derivada de la ordenación propuesta. Se obtiene de este modo el siguiente cuadro comparativo:

Normativa	NNSS	Plan Parcial
Superficie Sector	34.625	34.269
Edificabilidad neta	---	1.2496
Edificabilidad bruta	0.65	0.65
Techo máximo	22.506	22.275
Densidad máxima	50	50
Número de viviendas	173	171

b) 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 la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

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

Dotaciones	Módulos Art. 11 R. Planeamiento.	Módulos Art.17 LOUA		Superficies Plan Parcial	
Areas libres	10% sup. sector 3.427 m ²	30÷55 m ² s/100m ² t 6.682÷12.251 m ²	18÷21 m ² s/100m ² t 4.010÷4.678 m ²	6.803 m ²	4.123 m ²
Docente	10 m ² /vivienda 1.710 m ²		Resto equipamientos		(*)equip. 2.680 m ²
Social- Comercial	2 m ² t/vivienda 342 m ² t				
Aparcamiento	1 plaza/100 m ² t 223 (112 en viario)	0,5÷1 plaza/100m ² t 111÷223		168 plazas en viario (4 minusválido)	

(*) Regulación de usos de “equipamientos” en la ordenanza correspondiente

c) Usos globales y usos pormenorizados.

Por aplicación de las determinaciones contenidas en los apartados anteriores, y en base a la ordenación concreta definida en la ordenación, se obtienen los siguientes valores para cada uso:

USOS GLOBALES

Uso	Superficie suelo (m ²)	% suelo	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie techo (m ²)
Residencial	17.825	52,02	1,2496	22.275
Areas libres	4.123	12,03	0,01	41
Equipamientos	2.680	7,82	1,20	3.216
Viario	9.617	28,06	0	0
Sistema técnico	24	0,07	1,00	24
Total sector	34.269	100		25.556

USOS PORMENORIZADOS

Nº de parcela/manzana	Uso	Superficie suelo	Superficie techo	Número de viviendas

1	Residencial Libre	596	745	4
2	Residencial Libre	2.110	2.637	14
3	Res. Protegida (VPO)	3.167	3.957	35
4	Residencial Libre	4.422	5.526	44
5	Residencial Libre	1.406	1.757	14
6	Residencial Libre	1.607	2.008	16
7	Residencial Libre	3.613	4.515	35
8	Residencial Libre	904	1.130	9
9	Areas libres	1.397	14	0
10	Areas libres	1.017	10	0
11	Areas libres	1.709	17	0
12	Equipamientos	2.680	3.216	0
13	Sistema técnico	12	12	0
14	Sistema técnico	12	12	0

3.2.4.- Red viaria.

El Plan Parcial proyecta un total de 9.617 m² de viario, entendiendo globalizados en esta superficie el suelo destinado a aparcamientos.

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

Las secciones de viales proyectadas están dimensionadas para satisfacer el uso que soportará cada uno de ellos.

Se fijan trazado y dimensiones, perfiles y rasantes.

La sección tipo de viario interior cuenta con calzada para un solo sentido de tráfico rodado (4,00 m), banda de aparcamiento en línea en uno de sus bordes (2,20 m) y Acerados (1,90 m), de lo que resulta una dimensión total de 10,00 metros. En la prolongación de la calle central que comunica con la calle Espejo, se dispone una doble banda de aparcamientos en línea y se incrementa la anchura de los Acerados a 2,30 m, obteniéndose un total de 13,00 metros

La paralela a la calle Espejo se diseña con calzada para doble sentido de circulación (6,20 m) y sin aparcamientos, teniendo Acerados de 1,90 m, con lo que resulta una dimensión total de 10,00 metros.

La calle perimetral en contacto con la zona de equipamientos se proyectan con calada en un solo sentido de circulación (4,00 m), banda de aparcamiento en hilera (4,60 m) y bandas de

acerados de 1,90 m y 1,60 m (en el lado de los equipamientos y áreas libres, de lo que resulta una anchura total de 12,10 metros.

El contacto con el viario existente al norte es singular, debido a los condicionantes impuestos por el ámbito del sector.

Las Ordenanzas establecen la obligación de aparcamientos en el interior de las parcelas a razón de una plaza por cada 100 m² construidos. Esta exigencia supone 223 plazas de aparcamiento privado.

Anejos al viario, en las bandas descritas anteriormente, se proyectan 172 plazas de aparcamiento, de las que 4 tienen las dimensiones exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para usuarios minusválidos.

En el diseño del viario se ha eludido la creación de barreras arquitectónicas al tránsito de minusválidos, por lo que en ningún caso se han proyectado vías escalonadas o con rampas de fuerte pendiente. El diseño pormenorizado de elementos que faciliten el tránsito de minusválidos en puntos singulares como bordillos en cruces de calles, será objeto de la fase de Proyecto de Urbanización.

Las calzadas irán pavimentadas con firme flexible asfáltico.

Los aparcamientos llevarán un pavimento de hormigón fratasado, y estarán separados de la calzada mediante un bordillo rebasable.

Los acerados estarán compuestos por bordillo de hormigón y enlosado de baldosa hidráulica.

3.3.- INFRAESTRUCTURAS. REDES Y GALERÍAS DE SERVICIOS.

Las Normas Subsidiarias determinan unas condiciones mínimas de urbanización.

Por otro lado, este equipo redactor ha determinado junto con los servicios técnicos municipales y las distintas compañías suministradoras el estado actual de las infraestructuras en las zonas circundantes.

El Sector es accesible mediante viarios públicos que lo bordean, cuales son la Carretera de Montilla (CP-177), y la penetración que en el punto medio en el sentido norte-sur se realiza con la calle Espejo

Los terrenos carecen de los servicios urbanísticos de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, aun cuando es posible su fácil conexión con los existentes en el núcleo urbano.

Abastecimiento de agua: los viarios públicos adyacentes poseen red de abastecimiento constituida por tuberías de policloruro de vinilo (PVC) de 75 mm de diámetro. Según la encuesta de infraestructura, existe una propuesta para ejecutar desde la intersección norte del sector con el

viario existente una red que conectaría con un ramal de 100 mm.

Saneamiento: Existen colectores en las calle colindantes; no obstante, por la topografía del sector se deberá conectar todo su ámbito en el punto de vertido de Pedro Bascón, que se recogerá cuando se ejecute el proyecto de reunión de vertidos de Montalbán. Actualmente está en redacción el Pliego, para lo que este equipo redactor ha facilitado los datos de cálculo al gabinete encargado de su elaboración

Energía eléctrica: En la zona este del Sector, discurre la red aérea de media tensión (25.000 V) que servirá de suministro eléctrico al mismo. Desde el poste situado en la zona de áreas libres se soterrará la línea hasta el transformador, y desde éste partirá asimismo una red enterrada hasta conectar con un poste existente al sureste, fuera ya del ámbito del Plan Parcial.

Telefonía: La red aérea de telefonía existente a la que conectar discurre en la parte superior de la calle Espejo, en la que existe una arqueta de conexión de la compañía suministradora.

Estas infraestructuras se asumen desde el Plan Parcial y se completan con el trazado interior del polígono, cuya situación se describe en planos y en los siguientes puntos:

3.3.1.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

La red de abastecimiento derivará de la tubería de existente en la calle Espejo, que tiene un diámetro de 75 mm, mallándose a lo largo de la urbanización.

La red se dimensionará en función de la demanda de caudales. Estos se obtendrán por tramos en función de las zonas colindantes a abastecer de la que se conocerá superficies de uso, a las cuales se les asignará las dotaciones necesarias.

El trazado se realizará por cada una de las aceras de cada calle, para evitar en lo posible cruces de calzada. Se proyectan llaves de corte y desagües, de modo que combinando las válvulas de corte permitan el aislamiento de tramos en caso de averías y reparaciones.

La red de proyecta con tuberías de polietileno capaces de aportar el suministro solicitado y de resistir la presión interior estática y la exterior por cargas externas a las que estará sometida.

3.3.2.- Alcantarillado.

Se proyecta red unitaria para evacuación de aguas pluviales y residuales, distribuida por ejes de calles, con colectores enterrados con discurrencia ajustadas en lo posible a las pendientes de las rasantes, conectándose en la cota más baja, al sur del Sector, buscando el punto de reunión de vertidos citado con anterioridad.

La estimación de las aguas negras se realizará partiendo de los datos obtenidos para el abastecimiento de agua potable, considerando el caudal punta como 2,5 veces el caudal medio, y el caudal mínimo como la cuarta parte del caudal medio.

Para la obtención de los caudales de pluviales se considerarán las lluvias de la zona y se

efectuará un ajuste Gumbell para un periodo de 50 años.

A partir de los datos pluviométricos, se ajustarán las curvas de intensidad-frecuencia de la zona, que permitan la obtención de la intensidad de aguacero para distintos tiempos de aguacero. Para el cálculo de los caudales de lluvias en los distintos tramos, se considerarán tormentas de duración igual al tiempo de concentración que corresponde a la cuenca vertiente de aportación, adoptándose como duración mínima diez minutos.

Las aportaciones de caudales tanto de pluviales como de aguas negras que circulen por colectores exteriores que se incorporen a la zona, se calcularán e incluirán en los caudales a vehicular por la red.

El trazado en planta de la red se proyectará de forma que discurra por las calles, de manera que se facilite su registro. Se situarán pozos de registro en todos los cruces, cambios de dirección, sección o pendiente.

La situación en alzado se proyectará a una profundidad tal que asegure en todo momento el drenaje de las fincas adyacentes, y de manera que se impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento, por debajo de cuya red deberá instalarse la red de alcantarillado. Por ello y a fin de permitir las acometidas domiciliarias de alcantarillado bajo las conducciones de agua potable y permitir los cruces de calzadas, se recomienda una profundidad mínima en la clave del conducto de 1,20 m.

Utilizando los datos de caudales de cálculo, profundidad y pendientes en los tramos, se dimensionarán los conductos por medio de la fórmula de Mannig.

La elección del material del conducto vendrá documentada en función de la agresividad de las aguas, las velocidades y cualquier otra circunstancia que condicione el material.

Las evacuaciones de parcelas se efectuarán lo más inmediatamente posible desde su arqueta de acometida a pozo de registro, cuyo esquema de situación se representa en plano, así como el mínimo de imbornales y sumideros requeridos en viales.

3.3.3.- Red de distribución de energía eléctrica.

Se dispondrá línea aérea de media tensión desde la línea existente hasta el centro de transformación ubicado en el área libre.

Partiendo desde este centro de transformación se diseñará la red de baja tensión para suministrar a las parcelas la energía demandada en función del uso de las mismas y de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Los conductores irán alojados en tuberías, que se recubrirán de hormigón en los cruces de calzadas.

3.3.4.- Red de alumbrado público.

Se proyecta la red de alumbrado público mediante farolas de báculo compatibles con la anchura de la calle. Se dispondrán al tresbolillo en todos los viales.

Alimentándose por medio de un cuadro, situado junto al centro de proyectado, se dispondrán en total dos circuitos, uno de media noche y otro de noche entera, que irán conectados a dicho centro.

Los circuitos irán entubados y dispondrán de las arquetas de conexión precisas para un buen mantenimiento y explotación de los mismos.

Los conductos se ubicarán en los Acerados lo más próximo posible a los bordillos exteriores.

3.3.5.- Red de canalización telefónica.

La red telefónica se dimensionará de acuerdo con la norma NP.PI-001 "Redes Telefónicas en Urbanización y Polígonos Industriales" de la Compañía Telefónica Nacional de España.

La red existente al norte del Sector tiene capacidad para suministrar los pares necesarios según la recomendación de la CTNE.

Los armarios de distribución se situarán de forma que cada uno de ellos no albergue más de 25 pares y las parcelas a conectar no disten más de 100 m.

Las redes serán enterradas, con arqueta, armarios y conexión homologada por la CTNE.

3.4.- GESTION URBANISTICA.

De acuerdo con el planeamiento general, el sistema de actuación para la ejecución del sector será por Compensación, de acuerdo a los artículos 129 y siguientes de la LOUA`02 y el Reglamento de Gestión Urbanística. La constitución de la Junta de Compensación está garantizada al ser la iniciativa de desarrollo de los propietarios del 99,5% del Sector.

Las cesiones de aprovechamiento se atenderán a lo determinado en las Normas Subsidiarias y la LOUA`02 y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Castro del Río, noviembre de 2006.

Fdo: Joaquín Millán García y Arturo González Martínez

4.- ANEXOS.

4.1.- CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERISTICAS GENERALES.

Normativa	NNSS	Plan Parcial
Superficie Sector	34.625	34.269
Edificabilidad neta	---	1.2496
Edificabilidad bruta	0.65	0.65
Techo máximo	22.506	22.275
Densidad máxima	50	50
Número de viviendas	173	171

Dotaciones	Módulos Art. 11 R. Planeamiento.	Módulos Art.17 LOUA		Superficies Plan Parcial	
Areas libres	10% sup. sector 3.427 m ²	30÷55 m ² s/100m ² t 6.682÷12.251 m ²	18÷21 m ² s/100m ² t 4.010÷4.678 m ²	6.803 m ²	4.123 m ²
Docente	10 m ² /vivienda 1.710 m ²		Resto equipamientos		(*)equip. 2.680 m ²
Social- Comercial	2 m ² /vivienda 342 m ² t				
Aparcamiento	1 plaza/100 m ² t 223 (112 en viario)	0,5÷1 plaza/100m ² t 111÷223		168 plazas en viario (4 minusválido)	

(*) Regulación de usos de “equipamientos” en la ordenanza correspondiente

4.2.- CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES.

USOS GLOBALES

Uso	Superficie suelo (m ²)	% suelo	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Superficie techo (m ²)
Residencial	17.825	52,02	1,2496	22.275
Areas libres	4.123	12,03	0,01	41
Equipamientos	2.680	7,82	1,20	3.216
Viario	9.617	28,06	0	0
Sistema técnico	24	0,07	1,00	24
Total sector	34.269	100		25.556

USOS PORMENORIZADOS

Nº de parcela/manzana	Uso	Superficie suelo	Superficie techo	Número de viviendas
1	Residencial Libre	596	745	4
2	Residencial Libre	2.110	2.637	14
3	Res. Protegida (VPO)	3.167	3.957	35
4	Residencial Libre	4.422	5.526	44
5	Residencial Libre	1.406	1.757	14
6	Residencial Libre	1.607	2.008	16
7	Residencial Libre	3.613	4.515	35
8	Residencial Libre	904	1.130	9
9	Areas libres	1.397	14	0
10	Areas libres	1.017	10	0
11	Areas libres	1.709	17	0
12	Equipamientos	2.680	3.216	0
13	Sistema técnico	12	12	0
14	Sistema técnico	12	12	0

4.3.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

La superficie reseñada corresponde a la obtenida en el levantamiento topográfico que sirve de base al presente trabajo.

PROPIEDADES APORTADAS AL PLAN PARCIAL

PARCELA	PROPIETARIO	SUP. (m²)	%
1	URBANIZACIONES TODOVILLAS S.L.	34.095	99,49
2	ANTONIA RODRÍGUEZ SILLERO	174	0,51
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		34.269	100

RELACION DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES POSTALES

PROPIETARIO	D.N.I.	DOMICILIO
URBANIZACIONES TODOVILLAS S.L.	B-14.686.646	CALDERON DE LA BARCA, 14. PUENTE GENIL
ANTONIA RODRÍGUEZ SILLERO	75.677.581-Z	NUEVA, 47. MONTALBAN

4.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

El Sector de Suelo Apto para Urbanizar desarrollado mediante este Plan Parcial viene determinado por la Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Montalbán, que se tramita en paralelo.

4.5.- EJECUCION Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

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

La conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores hasta la recepción definitiva de las mismas por parte del Ayuntamiento, que a partir de ese momento se hará cargo de su conservación.

En el acto de Recepción Provisional de las obras de Urbanización el Ayuntamiento podrá exigir a los promotores la prestación de una garantía en metálico, valores públicos o avales bancarios por importe del 6% del coste total de las obras.

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

Castro del Río, noviembre de 2006.

Fdo: Joaquín Millán García y Arturo González Martínez

PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE”

MONTALBAN

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE” MONTALBAN

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS

PREAMBULO

En aplicación de los artículos 13 y 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA`02, y el artículo 43 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial se redacta como figura adecuada para el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en base a la Modificación Puntual de las mismas en el ámbito de terrenos incluidos en el área apta para urbanizar denominada Sector Sudeste “Huertos de Infante”.

Las Ordenanzas tienen como fin la regulación pormenorizada de los usos y aprovechamientos edificatorios de todas y cada una de las zonas contenidas en el ámbito del Plan Parcial, así como el establecimiento de las condiciones de edificación y volumen de los mismos. En todo caso no se alterarán las determinaciones fijadas en el planeamiento general.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 1. Ambito territorial.

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a los terrenos comprendidos dentro del Sector de Suelo Apto para Urbanizar denominado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Montalbán, cuyos límites son los reflejados en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

ART. 2. Vigencia del Plan Parcial.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LOUA`02 y el artículo 154 del reglamento de planeamiento.

ART. 3. Documentación e interpretación.

El Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Ordenanzas Regulatoras
- Plan de Etapas
- Estudio Económico y Financiero

La interpretación de estos documentos se realizará teniendo en cuenta el contenido total de todos y cada uno de ellos.

En caso de discrepancia entre documentos, el orden de prelación es: Ordenanzas, Planos de proyecto, Memoria y resto de documentación.

Las Ordenanzas Regulatoras y los planos de proyecto tienen carácter vinculante.

CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.

ART. 4. Instrumentos complementarios de Ordenación.

Las Ordenanzas definen alineaciones y rasantes y ordenan los volúmenes, por lo que no es necesario el posterior desarrollo mediante figuras de planeamiento complementario.

La implantación y ejecución de infraestructuras, viales y espacios libres se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

La construcción de edificios se realizará mediante Proyecto de Edificación.

ART. 5. Parcelación.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela cuyas formas y dimensiones se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación..

Se permiten agregaciones y reajustes de parcelas. Estos reajustes y la segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las condiciones siguientes:

- Longitud de fachada: 5,75 metros
- Superficie mínima de parcela: 80 m²

ART. 6. Instrumentos de gestión.

El Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, por lo que de acuerdo con los artículos 129 y siguientes de la LOUA '02 y el Reglamento de Gestión Urbanística los propietarios deberán constituirse en Junta de Compensación, cuyas Bases y Estatutos serán presentados a la Administración actuante para su aprobación.

ART. 7. Instrumentos de ejecución.

El Plan Parcial se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización en una o varias fases de ejecución.

La ejecución de edificios se realizará mediante Proyecto de Edificación referido a parcelas completas.

ART. 8. Cesiones de suelo.

Los propietarios de suelo incluido en el Sector cederán al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo del mismo.

Además cederán de forma gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres para jardines y juegos, así como las zonas de equipamiento público. Estos suelos quedan definidos en los Planos de Proyecto.

ART.9. Cargas de urbanización.

Los propietarios de suelo incluido en el Sector deberán abonar de forma equitativa los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoya la actuación urbanística, tales como redes viarias de conexión con las existentes en el perímetro del mismo, ampliación de la canalización de abastecimiento de agua potable, recogida de canalizaciones de aguas residuales y suministro de energía eléctrica. Del mismo modo deberán urbanizar los viales definidos en la Actuación Aislada AA-1, por estar adscrita al presente Plan Parcial.

ART. 10. Régimen jurídico del suelo.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan Parcial, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE USO

ART. 11. Normas generales de uso.

11.1.- Las clases de usos determinados en el presente Plan Parcial se corresponden en líneas generales con lo especificado en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán. Delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable Residencial en “Huertos de Infante” (Sector Sudeste)

11.2.- Los usos serán los descritos en el plano nº 5 del presente Plan Parcial: Ordenación. Usos, Dotaciones Públicas

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

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

b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante o compatible.

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

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

11.4.- 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.

11.5.- Reservas de plazas de aparcamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² de superficie construida, quedando libre de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL LIBRE.

ART. 12. Delimitación.

Corresponde a las zonas reflejadas en el plano nº 5 grafiadas como “Residencial Libre” (parcelas 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8)

Las condiciones generales de edificación se ajustarán en lo que no se determine a

continuación a las determinaciones establecidas en las Normas Generales de Ordenación y en las Normas Específicas para la Zona "Extensión del Casco Histórico", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán.

ART. 13. Alineaciones.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.

Se entiende por alineación oficial el límite entre la parcela y el espacio público a que dé frente.

Se entiende por alineación interior de parcela la situada a 5,00 metros de la alineación oficial en los frentes de parcela marcados en el plano nº 6: "Red viaria. Alineaciones y rasantes". La banda de 5,00 metros resultante entre ambas alineaciones deberá quedar libre de edificación y tratarse como jardín delantero.

ART. 14. Salientes y vuelos.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cms en planta baja.

Los vuelos que se autorizan son exclusivamente cornisas, balcones, marquesinas, viseras, miradores y toldos, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estarán a una altura superior a 3 metros medidos desde la rasante oficial.
- La longitud máxima total acumulada de balcones y miradores en cada planta no podrá ser superior al 50% de la fachada. Se retirarán de la edificación colindante al menos vez y media el vuelo.
- Se prohíben los cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.

ART. 15. Tipos edificatorios.

Edificación entre medianera: Edificación unitaria coincidente con la alineación oficial, y adosada a los linderos laterales de la parcela.

Edificación con jardín delantero: Edificación unitaria adosada a linderos laterales, y separada de la alineación oficial 5,00 metros.

La tipología residencial permitida será la unifamiliar, entendiendo como tal aquella que no presenta elementos comunes de acceso para distintos usuarios, pudiendo compartir el suelo y las estructuras en régimen de división horizontal. No obstante, en la zona Residencial para Vivienda Protegida (VPO) se permitirá la tipología residencial plurifamiliar.

ART. 16. Usos autorizados.

DOMINANTE: Residencial en todas sus categorías
Comercial

Administrativo
De relación
Residencial público
Educativo, Deportivo, Cultural, Religioso y Sanitario

COMPATIBLES: Aparcamiento
Industria de 2ª categoría

PROHIBIDOS: Todos los demás

ART. 17. Altura de la edificación.

El número de plantas autorizado (máximo y mínimo) es de dos plantas.

La altura desde la rasante del terreno a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja no será superior a 5 metros. La solería de planta baja podrá elevarse desde esta rasante hasta un máximo de 1,20 m, no pudiendo situarse por debajo de ella en ningún punto de la fachada. Las plantas de niveles superiores, incluido el bajo, tendrán una altura mínima de 2,90 m y máxima de 4 m, medidas de suelo a suelo.

La altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, sin superar los 7 metros.

Podrá autorizarse la construcción de una planta de sótano o semisótano.

Por encima de la altura máxima podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada un mínimo de 3 metros, y que no exceda del 20% de la superficie total de la cubierta. El ático comprenderá únicamente los espacios destinados a maquinaria de ascensores, castillete de escalera, trasteros y lavaderos, así como los servicios generales de edificio.

ART. 18. Edificabilidad.

Se permite una edificabilidad de 1,2496 m²t/m²s, que comprenderá la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que de acuerdo con esta ordenanza tengan la consideración de bajas o altas. En dicho cálculo se computarán íntegramente las superficies correspondientes a las edificaciones o cuerpos de edificaciones auxiliares y a las edificaciones que se mantengan, así como la proyección de las escaleras por cada planta.

La superficie de los vuelos abiertos, los pasajes públicos y los porches cubiertos computarán a efectos de estos cálculos un cincuenta por ciento.

La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos no se computarán a estos efectos siempre que se destinen a garaje, trastero o almacén.

ART. 19. Ocupación de la parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad de volumen de la edificación incluidos los vuelos.

De esta manera la edificabilidad se repartirá libremente entre las plantas edificadas, sin más limitación que dejar libres las superficies de jardín delantero, en su caso, y de patios.

ART. 20. Patios.

La superficie y las características de los patios serán las resultantes de la aplicación de las condiciones fijadas para la edificación.

Podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales: Monteras de cristal no transitables o toldos.

La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano si los hubiere.

Todos los patios deberán tener forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro superior a 1/3 de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 3 metros. Cuando sirvan a más de tres viviendas, su superficie deberá ser igual o superior a 15 m².

ART. 21. Medianeras.

Todas las medianeras que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones, o recayentes a espacios libres de otras parcelas, deberán recibir tratamiento de fachada

Las medianeras de las manzanas nº 5, 6 y 8 con las áreas libres deberán tratarse como fachadas, pudiendo abrir en ellas huecos de ventilación e iluminación.

Las medianeras de la manzana nº 3 con el suelo no urbanizable deberán tratarse como fachada a partir de su intersección con el terreno natural.

ART. 22. Reserva de plazas de aparcamiento.

Se reservará al menos una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² de superficie construida.

Cuando los aparcamientos se sitúen en planta sótano o semisótano, el inicio de las rampas de garaje se separará al menos 3 metros de la línea de alineación oficial; su puerta deberá situarse en la parte superior de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

ART. 23. Condiciones arquitectónicas.

Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito del Plan parcial.

Excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aun en el caso en que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiéndose utilizar otros colores para acusar zócalos, impostas, cornisas, ...

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento.

Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos de piso, barandillas o pretilas tendrán una altura máxima de 90 cm.
- No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.

ART. 24. Condiciones de cerramiento exterior en las parcelas con jardín delantero.

En las parcelas en las que se la edificación se separa 5,00 metros de la alineación oficial, la banda resultante deberá tratarse como jardín delantero de uso privativo, y deberá cerrarse con valla que será opaca hasta 1,00 m de altura, realizándose el resto con cerramiento ligero y transparente, sin rebasar en ningún caso la altura total de 2,10 m sobre la rasante del vial en cada punto.

El proyecto de valla debe formar parte del proyecto de edificación.

ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA (VPO).

ART. 25. Delimitación.

Corresponde a la zona delimitada en el plano nº 5 grafiadas como “residencial para vivienda protegida (VPO)” (parcela nº 3). Esta zona está destinada a la construcción de Viviendas de Protección Oficial en cualquiera de las modalidades contempladas por la ley (VPO en régimen general, VPO en régimen especial, VPO de promoción pública).

Serán de aplicación los artículos 13 a 24 en su totalidad a excepción del ART.16 “Usos autorizados”, cuyo contenido será el siguiente:

ART. 26. Usos autorizados.

DOMINANTE: Residencial en Vivienda de Protección Oficial.

COMPATIBLE: Aparcamiento

Comercial
Administrativo
Industria de 2ª categoría

PROHIBIDO: Los restantes

Los usos compatibles podrán completar la edificabilidad asignada resultante tras deducir la correspondiente al número de viviendas de Protección Oficial, no pudiendo proyectarse menos viviendas de esta clase que las fijadas.

ZONA DE SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

ART. 27. Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº 5 de ordenación bajo el epígrafe SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. (Parcelas 9, 10 y 11).

ART. 28. Edificabilidad.

La edificabilidad asignada para los usos compatibles sobre el suelo de espacios libres será de 0,01 m² techo/m² suelo.

ART. 29. Usos.

DOMINANTE: Areas libres.
COMPATIBLE: Relación y espectáculos.
PROHIBIDO: Los restantes.

ZONA DE EQUIPAMIENTOS

ART. 30. Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº 5 de ordenación bajo el epígrafe EQUIPAMIENTOS. (Parcela 12).

ART. 31. Alineaciones, rasantes, alturas y edificabilidad.

Las edificaciones podrán ubicarse libremente dentro de la parcela, recibiendo las alineaciones no edificadas tratamiento de cerramiento.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 8,00 metros. Cuando el uso a que se destine lo justifique se podrán incrementar estos valores.

La edificabilidad asignada para los usos permitidos será de 1,20 m² techo/m² suelo. No computarán a efectos de edificabilidad los sótanos, semisótanos y áticos.

Los espacios libres de edificación serán tratados para usos complementarios recreativos.

ART. 32. Usos.

DOMINANTES: Educativo
 Cultural
 Oficinas públicas
 Deportivo
 Comercial
 Sanitario
 Religioso
 Servicios sociales.

COMPATIBLES: Aparcamiento

PROHIBIDOS: Los restantes.

ZONA DE SISTEMA TECNICO

ART. 33. Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº 5 de ordenación bajo el epígrafe SISTEMA TECNICO. (Parcelas 13 y 14).

ART. 34. Alineaciones, rasantes, alturas y edificabilidad.

Las edificaciones se ubicarán dentro de la parcela en función de las necesidades técnicas del elemento a instalar.

La altura máxima de la edificación de una planta y 4 metros. Cuando el uso a que se destine lo justifique se podrán incrementar estos valores.

La edificabilidad asignada para el uso permitido será de 1,00 m² techo/m² suelo.

Los espacios libres de edificación serán tratados como los acerados.

ART. 35. Usos.

EXCLUSIVO: Centro de transformación eléctrica.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

CAPITULO V. NORMAS DE URBANIZACION.

Sección 1ª. Determinaciones previas.

ART. 36. Contenido de los Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 98 de la LOUA`02 y al Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento.

ART. 37. Disposiciones sobre los servicios y usos en precario.

La localización del mobiliario, casetas de servicios y otros usos en precario, de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, es objeto obligado de especificación por el Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos. También lo será la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

ART. 38. Conservación de la urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del Polígono hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Efectuada la recepción definitiva de tales obras, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento.

Sección 2ª. Viario y aparcamientos.

ART. 39. Clasificación de vías.

Según su uso, todas las calles proyectadas son de tráfico rodado. Según su jerarquía se clasifican en:

- a) Calle principal: Es el viario estructurante del sector, y se corresponde con la calle que discurre en sentido Norte-Sur.
- b) Calles secundarias: Son los viarios cuya función es el registro interior del sector
- c) Calle de conexión: Es la que comunica la calle Espejo con el Sector en el punto medio del eje norte-sur.

ART. 40. Singularidad de la calle perimetral.

Parte de este viario lo constituye la actuación aislada AA-1, que está vinculada al desarrollo del presente Plan Parcial.

ART. 41. Determinaciones referentes a las calles.

El trazado, rasantes y secciones de los distintos viarios proyectados quedan reflejados en los planos de ordenación.

Sección 3ª. Espacios libres.

ART. 42. Ordenación.

La ordenación de los espacios libres debe permitir su utilización como zonas de estancia y paseo o juegos, y se integrará adecuadamente en la topografía natural del terreno. Será de aplicación el Art. 75 de las Normas Subsidiarias Municipales.

ART. 43. Servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior, deberán ser contempladas en el Proyecto de Urbanización a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 4ª. Infraestructuras básicas.

Además del contenido de los siguientes artículos, será de aplicación la sección 4ª de las Normas Subsidiarias Municipales

ART. 44. Abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento será mallada e irá enterrada en su totalidad.

La dotación de agua potable no será inferior a 945 litros por vivienda y día y 0,035 litros/vivienda/segundo de caudal punta para usos residenciales. Para riego y otros usos se preverá una dotación adecuada a las características de la ordenación propuesta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1,5 atm. La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

Se instalarán los hidrantes de incendios necesarios según la Normativa vigente relativa a incendios.

ART. 45. Alcantarillado.

Todas las conducciones serán enterradas, estando a más de 1,50 m de la red de agua potable. Para el cálculo del caudal se tendrá en cuenta el mismo que el considerado para la dotación de abastecimiento, con excepción de la prevista para riego, y añadiendo el agua procedente de lluvias.

El sistema será unitario. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm, y de 20 cm en las acometidas. La velocidad estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg. La red discurrirá bajo la calzada a una profundidad mínima de 1,20 m, reforzando las canalizaciones en los puntos en que no se pueda respetar dicha profundidad.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas.

ART. 46. Energía eléctrica y alumbrado.

La dotación mínima de energía eléctrica estará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Todas las líneas de distribución serán subterráneas.

La iluminación media requerida para alumbrado público será como mínimo de 10 lux.

La instalación de energía eléctrica cumplirá las normativas, instrucciones y reglamentos que estipule la empresa suministradora, siempre que sean compatibles con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Será obligatorio disponer en canalización enterrada cualquier línea aérea existente en el Sector. Se exceptúa el tramo de red aérea de media tensión existente hasta el primer poste situado

en las áreas libres desde el que parte la red enterrada hasta el centro de transformación proyectado en el interior del Sector.

ART. 47. Telefonía.

La red de telefonía irá enterrada.

La instalación cumplirá las normativas, instrucciones y reglamentos que estipule la empresa suministradora, siempre que sean compatibles con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

ART. 48. Otras instalaciones.

Cualquier otra conducción que se instale en el Sector se dispondrá enterrada y se ajustará a las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Castro del Río, noviembre de 2006.

Fdo: Joaquín Millán García y Arturo González Martínez

**PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE”
MONTALBAN**

V.- PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE” MONTALBAN

V.- PLAN DE ETAPAS

Dadas las características y superficie del sector ordenado, la ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará en una sola fase.

Se fija un plazo de cuatro años a partir de la adquisición del Aprovechamiento Urbanístico para la solicitud de Licencia de Edificación.

Se acometerá siempre la urbanización de calles completas, incluidos acerados y zonas de aparcamientos.

Se garantizará siempre la continuidad del trazado viario, de manera que no queden calles en fondo de saco.

La urbanización comprenderá las siguientes obras:

- Acondicionamiento de los terrenos y trazado de la red viaria. (explanaciones y nivelaciones, sub-bases y calzadas).
- Infraestructura de saneamiento, conectada a la red existente.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, conectada a la red municipal.
- Infraestructura de la red de telefonía en canalizaciones enteras, conectando con la red existente.
- Infraestructura de red de energía eléctrica en canalizaciones enterradas y centros de transformación.
- Ejecución de acerados; instalación de luminarias; señalización de red viaria y plantación de árboles y tratamiento de zonas verdes.

Simultáneamente a la urbanización podrá ejecutarse la edificación que le fuera recayente, aunque la concesión de licencia de primera ocupación estará supeditada a la terminación de la urbanización correspondiente.

Plazos de ejecución.

Producida la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, los promotores presentarán ante la Administración actuante los correspondientes Proyectos de Urbanización en el plazo máximo de

seis meses. A partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, los promotores realizarán la totalidad de las obras de urbanización dentro del plazo global de dos años.

Castro del Río, Noviembre De 2.006

Fdo: Joaquín Millán García y Arturo González Martínez

**PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE”
MONTALBAN**

VI.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

**PLAN PARCIAL SECTOR SUDESTE “HUERTOS DE INFANTE”
MONTALBAN**

VI.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO.

1.1.- URBANIZACION.

El coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios es el siguiente:

Capítulo I.	Acondicionamiento del terreno y demoliciones	72.650 €
Capítulo II.	Pavimentaciones	170.450 €
Capítulo III.	Alcantarillado.....	68.100 €
Capítulo IV.	Abastecimiento de agua, riego e hidrantes	34.000 €
Capítulo V.	Electricidad alta tensión	15.300 €
Capítulo VI.	Electricidad baja tensión	27.800 €
Capítulo VII.	Electricidad transformación.....	52.000 €
Capítulo VIII.	Alumbrado público	68.500 €
Capítulo IX.	Telefonía	31.100 €
Capítulo X.	Jardinería, mobiliario urbano y señalización	52.850 €
Capítulo XI.	Seguridad y Salud.....	9.100 €
Capitulo XII.	Otras obras exteriores.....	11.400 €
A)	Presupuesto de Ejecución Material.....	613.250 €
B)	Gastos Generales + Beneficio Ind. (10% s/A)	61.325 €
C)	Presupuesto de contrata (A + B)	674.575 €
D)	I.V.A. (16% s/C)	107.932 €
E)	PRESUPUESTO DE CONTRATA (C + D).....	782.507 €

1.2.- HONORARIOS TECNICOS.

Topografía	900 €
Modificación de Normas Subsidiarias.....	1.500 €

Estudio de Impacto Ambiental	1.500 €
Plan Parcial	12.900 €
Proyecto de reparcelación	12.900 €
Proyecto de Urbanización.....	19.400 €
Dirección de obras	8.300 €
Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación en obra	2.800 €

F) Total honorarios 60.200 €

G) I.V.A. (16% s/F) 9.632 €

H) TOTAL HONORARIOS (F + G)..... 69.832 €

1.3.- OTROS GASTOS.

Licencias, notaría, ... (aprox. 5% s/C)	33.750 €
Gastos de gestión (aprox. 5% s/C).....	33.750 €
Estudio geotécnico	3.000 €
I) Total otros gastos	70.500 €
J) I.V.A. (16% S/I)	11.280 €
K) TOTAL OTROS GASTOS.....	81.780 €

1.4.- TOTAL ACTUACION (E + H + K)..... 934.119 €

2.- REPERCUSIONES.

A continuación se calculan las repercusiones de los costes del desarrollo urbanístico sobre las superficies de suelo y techo correspondientes al uso lucrativo (residencial) como parámetros habituales de referencia. El aprovechamiento lucrativo es el 90% del total

El valor del suelo original se estima en 15 €/m².

Repercusión sobre superficie de suelo residencial (C+F+I)/(17.825x0,9)	50,20 €/m ² .
Valor de suelo del sector repercutido 15/(0,5202x0,9)	32,04 €/m ² .
TOTAL	82,24 €/m ² .

Repercusión sobre superficie de techo residencial (C+F+I)/22.275	36.15 €/m ² .
Valor de suelo repercutido 15/(0,5202x1,2496x0,9)	25,64 €/m ² .
TOTAL	61,79 €/m ² .

(Valores sin I.V.A.)

3.- VIABILIDAD ECONOMICA.

Entendemos que el valor económico de la parcela, según la costumbre en la zona, debe referirse a la superficie de parcela (y no a la edificabilidad de la misma).

El desarrollo del Sector es viable, ya que el costo por metro cuadrado de suelo obtenido es muy inferior al de mercado en la zona.

Castro del Río, noviembre de 2006.

Fdo: Joaquín Millán García y Arturo González Martínez