

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MONTALBÁN. (TEXTO REFUNDIDO)	SECTOR SR-1
--	--------------------

INDICE GENERAL

- 1 MEMORIA INFORMATIVA.**
 - 1.1. OBJETO Y CONTENIDO.**
 - 1.1.1. OBJETO.
 - 1.1.2. CONTENIDO.
 - 1.2. EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES.**
 - 1.2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.
 - 1.2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - 1.2.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL SECTOR.
 - 1.3. EL LUGAR. ENCUADRE URBANO.**
 - 1.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.**
 - 1.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.**

- 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
 - 2.1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**
 - 2.2. DETERMINACIONES DEL SECTOR SR-1.**
 - 2.2.1. ORDENACIÓN GENERAL.
 - 2.2.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO.
 - 2.2.3. NIVELES DE INTENSIDAD.
 - 2.2.4. DOTACIONES MÍNIMAS.
 - 2.2.5. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS. DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.
 - 2.2.6. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.
 - 2.3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.**
 - 2.3.1. EN RELACION CON EL SISTEMA GENERAL.
 - 2.3.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
 - 2.3.3. CLASIFICACIÓN DE SUELO.
 - 2.3.4. REGIMEN DE USOS.
 - 2.3.5. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- 3 NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS VIGENTES Y MODIFICADAS.**
 - 3.1 JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES.**
 - 3.2 ALCANCE.**
 - 3.3 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.**
 - 3.4 NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.**
 - 3.5 FICHAS URBANÍSTICA DE LOS SECTORES “SR-1” y “S.G.”.**
 - 3.6 EQUIPO REDACTOR.**

- 4 PLANOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICADO. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

PLANEAMIENTO VIGENTE:

 - 4.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO. (1)**
 - 4.2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. (2)**

PLANEAMIENTO MODIFICADO:

 - 4.3. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. (1')**
 - 4.4. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. (2')**

PROPUESTA DE ORDENACION:

 - 4.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. (NO VINCULANTE). (P)**

1.1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1.1. OBJETO

La presente modificación puntual de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montalbán, tiene por objeto establecer una nueva zona de Suelo Urbanizable Sectorizado (en adelante Sector **SR-1** denominado “Huerta de Dios”), y un Sistema General de Equipamiento Escolar adscrito al mismo.

Se pretende el ajuste de la ordenación para favorecer la permeabilidad con el polígono industrial del Horcajo, la integración del Parque Torremonteras y del Complejo Deportivo “La Piscina” a través del nuevo sistema de áreas libres, con un estudio de la densidad adecuada a la ordenación propuesta.

Se trata de una modificación de elementos de las reguladas en el art.º 38 en relación con el 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (LOUA) y en el art.º 154.1 del Reglamento de Planeamiento, al alterarse determinaciones parciales de las Normas Subsidiarias que no inciden sustancialmente sobre la ordenación estructural prevista.

Se redacta por el arquitecto D. Rafael C. Pineda Muñoz, en coordinación con el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba (SAU MONTILLA). El preceptivo Estudio de Impacto Ambiental lo redacta también el arquitecto D. Rafael C. Pineda Muñoz.

1.1.2. CONTENIDO

La presente modificación tiene como contenido documental, de acuerdo con lo prescrito en el art.º 36.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (LOUA) es el siguiente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas. Vigentes y Modificadas.
- Planos de Planeamiento Vigente y Planeamiento Modificado.

1.2. EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES

1.2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

- El primer Instrumento de Planeamiento de Montalbán fue la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas de Edificación, aprobado definitivamente con fecha 16 de Mayo de 1.985.
- El 28 de Junio de 2004, tiene entrada en La Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Montalbán solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la delegación Provincial, se requiere al Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado con fechas 21 de julio, 18 de agosto y 21 de Septiembre de 2004.
- De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por el ayuntamiento pleno de Montalbán, mediante acuerdo de aprobación inicial, adoptado en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2003, y previo informe técnico y jurídico emitido por la Sección Campiña del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba (SAU), y por la secretaría del Ayuntamiento.

Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP nº 132 de 7 de octubre de 2003, en un diario de difusión provincial con fecha del 3 de octubre de 2003, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Así mismo, se practican los trámites de audiencia a los municipios colindantes de Santaella, La Rambla, Puente Genil y Montilla. Simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho periodo culmina, sin que fuesen presentadas alegaciones, y con la recepción de informes favorables emitidos por el pleno de la Diputación Provincial de Córdoba y por el Servicio de Carreteras de la delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fechas 12 de marzo y 30 de julio de 2004, y la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha de 20 de abril de 2004.

Posteriormente, el Ayuntamiento pleno acuerda en sesión celebrada el día 21 de junio de 2004, la aprobación provisional.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante resolución de 26 de julio de 2004.

- Emitido informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspendiendo dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, y que se subsanan en el presente documento denominado TEXTO REFUNDIDO.

1.2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

- El Planeamiento Vigente es el “**Texto Refundido y Subsanación de Deficiencias**” de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Municipal de MONTALBÁN, cuya aprobación definitiva se produjo el día 31 de Octubre de 2002.
- En ésta aprobación no se definía la ubicación definitiva de un Instituto de Enseñanza Media, habiendo sido esta situación una de las principales preocupaciones de la Corporación Municipal –quien ha manifestado su intención de resolver dónde ubicar el mencionado Instituto en estos últimos años- y finalmente, la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL tiene por objeto la Ordenación de los terrenos objeto del convenio firmado entre el Ayuntamiento de MONTALBÁN y los propietarios que se definirán más adelante, y que persigue enlazar el casco urbano de MONTALBÁN con las instalaciones deportivas denominadas “La Piscina”, existentes en las proximidades de la denominada “Huerta de Dios”.

1.2.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL SECTOR

- El Planeamiento Vigente clasifica el sector como suelo no urbanizable genérico.
- Se plantea como objetivo la presente Modificación Puntual ordenar los terrenos señalados como “**SR-1**” en la cartografía que se acompaña, y cubrir la necesidad de suelo para equipamiento escolar y residencial, a la vez que consolidar el borde del terreno industrial colindante.
Se propone la delimitación resultante de la zona de la actuación en el Plano nº 1’ y 2’, así como en el la nueva ficha del Sector SR-1 (Suelo Residencial 1): “Huerta de Dios” de las Normas Urbanísticas, que deberá ordenarse mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, como instrumentos de desarrollo.
- Se establecen para el Sector SR-1 los siguientes parámetros:

Aprovechamiento medio:	0,3697 m ² /m ² del Área de Reparto.
Edificabilidad bruta:	0,4 m ² /m ² Suelo Bruto del Sector.
Densidad máxima prevista:	22 viv./Ha.
Capacidad máxima:	102 viviendas.
Superficie del Sector:	46.806,00 m ² .

1.3. EL LUGAR. ENCUADRE URBANO.

El Sector objeto de la Modificación se sitúan al Norte del núcleo urbano, y linda al Sur con la carretera de Santaella. En el extremo Este, linda con el Polígono Industrial del Horcajo, y al Oeste, se sitúa el Parque Periurbano de “Torremonteras”. En su extremo Norte, linda con suelo no urbanizable. Los terrenos se encuentran bien enclavados en relación con la trama urbana existente y constituyen una “porción” de territorio bien delimitado por infraestructuras viarias y de ocio, y susceptibles de incorporarse al desarrollo urbanístico.

La existencia de un vacío urbano entre las traseras de la zona industrial – actual límite del casco urbano- y el Complejo Deportivo “La Piscina”, en la carretera de Santaella, motivan su inclusión en las disposiciones contempladas por las NN. SS. para ordenar y completar la trama urbana en el borde Norte de Montalbán.

Por otra parte este vacío urbano indica la conveniencia de proponer suelos para Uso Escolar y Residencial compuesto por viviendas unifamiliares, zonificación de la que carece el municipio, que ayudasen a la reconducción del proceso urbanístico, aprovechando la existencia del equipamiento deportivo antes citado, y estableciendo una oferta planificada en esta zona.

1.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

Los terrenos, situados en el norte del casco urbano, registran una pendiente suave e idónea para la actuación que se pretende, además de que registran la mejor calidad para cimentar del municipio, dada la ausencia en su suelo de arcillas expansivas.

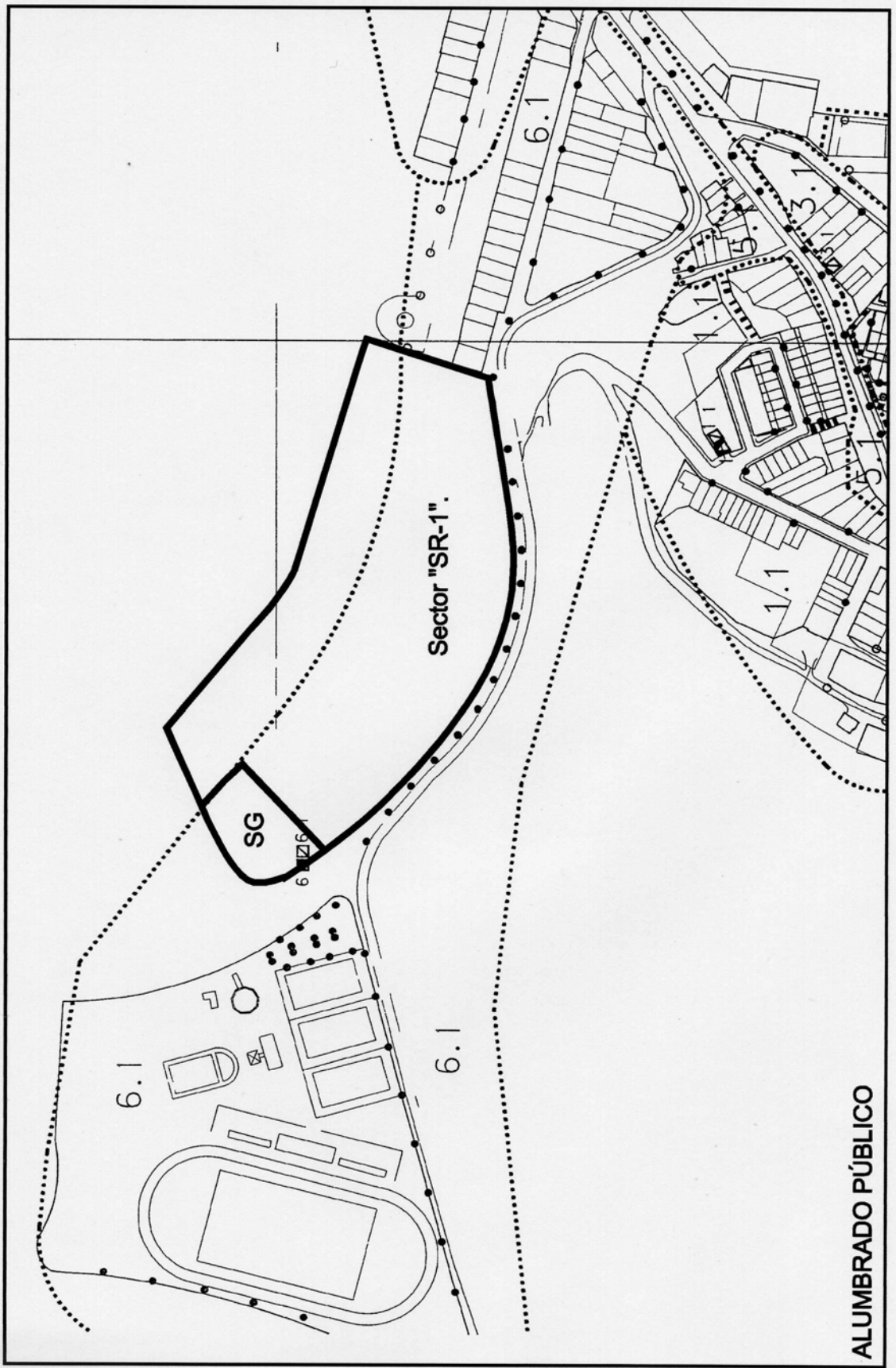
Los terrenos registran una altitud comprendida entre las cotas 250 y 266 sobre el nivel del mar, y se ordenan topográficamente formando una pequeña pendiente hacia el Sur (carretera de Santaella).

En esta carretera, que discurre en dirección al complejo deportivo “La Piscina”, y paralelamente a ella, se tiene previsto el acceso peatonal al Instituto y a la Zona Deportiva mediante una zona verde de forma alargada. Se tiene prevista la construcción de una rotonda que ordenaría el acceso rodado tanto al Instituto como a la Zona Deportiva.

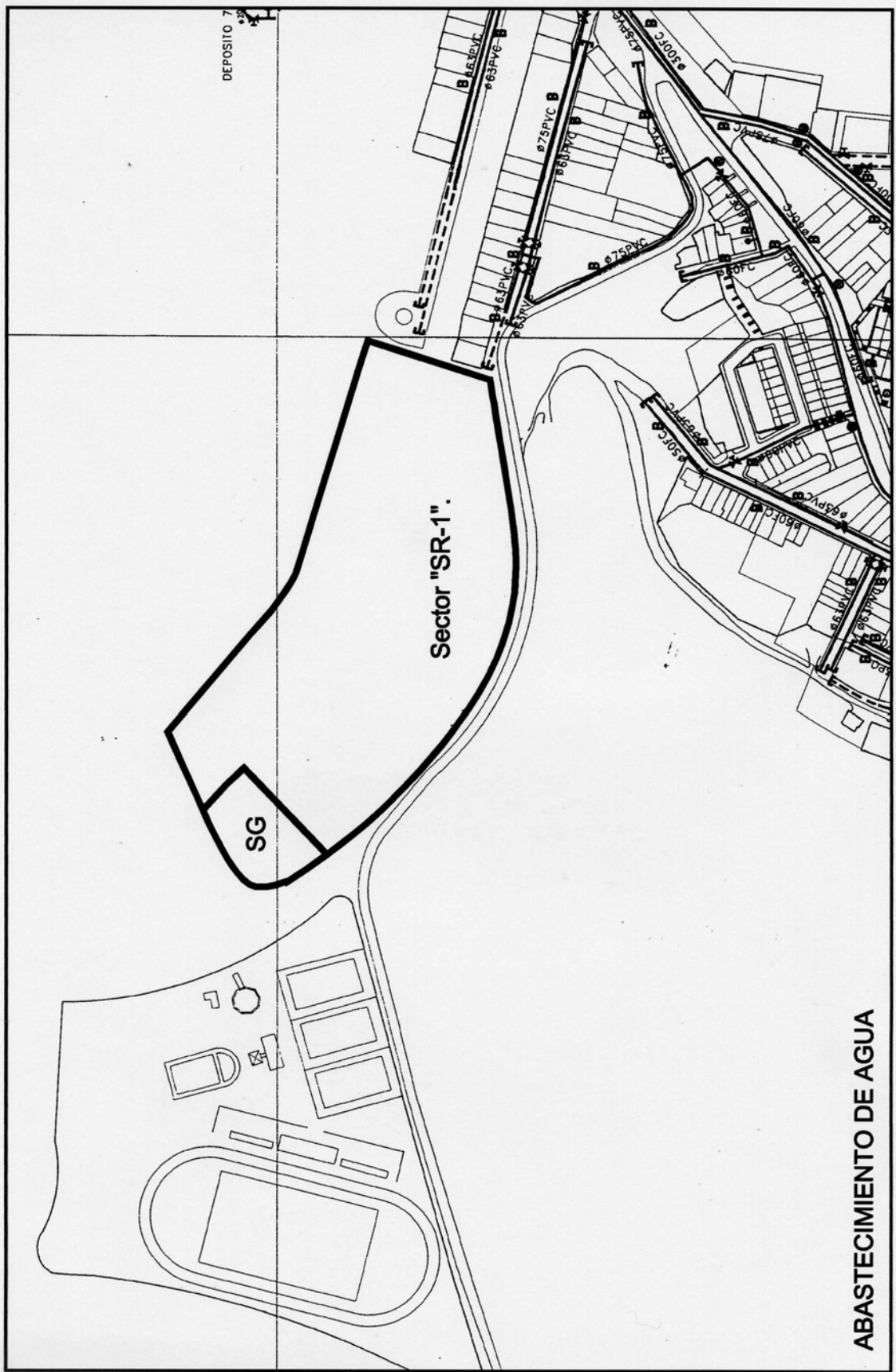
Por último, cabe añadir que los terrenos designados para la actuación que se pretende están sin cultivar y con anterioridad se han destinado a las actividades de secado de ajos. En la actualidad, se encuentran libres y sin uso alguno.

1.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

El Sector carece de infraestructuras urbanísticas y servicios urbanos aunque por su posición con respecto al municipio de Montalbán es susceptible de conectar y completar los existentes, fundamentalmente a la red de saneamiento y colector general de núcleo urbano. Se acompañan a continuación detalles de los servicios existentes en las inmediaciones del Sector “SR-1” en los que se observa la viabilidad de la actuación pretendida.



ALUMBRADO PÚBLICO



2.1 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

PROCEDENCIA.

Los procedimientos de innovación del Planeamiento podrán llevarse a cabo mediante la revisión o modificación de alguno de sus elementos, según el art.º 36 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) 7/2002. Se entiende por revisión la alteración integral de la ordenación, así como la alteración sustancial de la ordenación estructural. En este caso al no tratarse de ninguno de estos supuestos procede la modificación puntual según se indica en el art.º 38.

En el art.º 4 de las Normas Subsidiarias Municipales de Montalbán se enumeran con carácter enunciativo, no limitativo las causas que podrán provocar la Revisión o Modificación de Elementos de las Normas.

La presente modificación puntual no altera ninguno de los contenidos que se señalan como objeto de revisión en la (LOUA) ni en el Reglamento de Planeamiento, ni en el art.º 4 de las NN.SS. de Montalbán, procede por tanto su tramitación como Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La Modificación Puntual se plantea la conveniencia de ordenar el sector de Planeamiento SR-1 con los siguientes objetivos:

- Desarrollar el Convenio de iniciativa municipal, con el objeto de la obtención de suelo privado (de Sistemas Generales) para la construcción de un Instituto.
- Disponer de un suelo de equipamiento Escolar (Instituto) que satisfaga la demanda existente en el municipio.
- Disponer de un suelo de crecimiento Residencial que responda a la demanda existente en el municipio.
- Establecer la conexión del suelo urbano existente con los equipamientos deportivos del sector denominado “La Piscina” mediante una senda peatonal que discurra paralelamente a la carretera de Santaella.
- Ordenación de los nudos de enlace en los accesos de la ctra. de Santaella con el sector SR-1 y el Complejo Deportivo “La Piscina”.
- Apoyar el desarrollo del Parque Periurbano de “Torremonteras” con la consolidación del tratamiento urbanizado de su extremo norte

La ampliación propuesta viene fundamentada en la necesidad de ajustar los límites a bordes reconocibles y coherentes así como de aprovechar la oportunidad de completar las cesiones de éstos con el Sistema General que se prevé en la zona adscrita al Suelo Urbanizable.

2.2 DETERMINACIONES DEL SECTOR SR-1.

2.2.1. ORDENACIÓN GENERAL.

Se ajusta la ordenación general prevista en las NN.SS. Vigentes en el sentido de establecer una nueva zona de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se deberá coordinar la conexión de infraestructura viaria de los accesos desde la ctra. de Santaella con el Organismo Titular de la misma.

Al final de este documento se presenta propuesta Orientativa de Ordenación, que se considerará “no vinculante”.

2.2.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Se modifica la clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado delimitándose el sector **SR-1**, con una superficie resultante total de 46.806,00 m.².

2.2.3. NIVELES DE INTENSIDAD

El Aprovechamiento Medio será de **0,3697** m²t / m² del Área de Reparto.

La edificabilidad bruta será de **0,4** m²t / m² suelo del Sector.

La densidad máxima total será de **22** viv./Ha.

La capacidad máxima del Sector será de **102** viviendas.

2.2.4. DOTACIONES MÍNIMAS.

Las Dotaciones mínimas serán según lo establecido en el artº. 17 de la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

2.2.5. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS. DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Montalbán las señaladas en el artº 51 de la LOUA.:

2.2.6. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Se propone el desarrollo mediante un único Plan Parcial que incluya el ámbito del sector **SR-1**. “Huerta de Dios”.
- Se establece como Sistema de Actuación Compensación.
- El Plan Parcial definirá las Unidades de Ejecución necesarias para el desarrollo del Sector. La ejecución se llevará a cabo mediante Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución que se defina.

2.3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Son las siguientes:

Se establecen las condiciones de uso definidas a continuación.

2.3.1 EN RELACION CON EL SISTEMA GENERAL.

2.3.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Se ajusta el ámbito del Sistema General de Equipamientos en los espacios limítrofes en el Oeste del Sector SR-1, y la superficie contemplada a tal efecto es de 3.836,68 m², que junto a las dotaciones mínimas del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán completar la estructura de ordenación de la zona.

2.3.3 CLASIFICACIÓN DE SUELO.

La clasificación de suelo establecida es de Suelo Urbanizable Sistema General de Equipamientos.

2.3.4 REGIMEN DE USOS.

Se establece como uso principal el Escolar.

2.3.5 CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Las condiciones de ordenación se establecerán mediante un Proyecto de Edificación del Equipamiento Escolar (IES obligatoria) que integre y pondere el uso y resuelva los objetivos antes formulados.

3. NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS VIGENTES Y MODIFICADAS.

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.

La innovación de Planeamiento que se propone atiende a las siguientes consideraciones:

a. De Ordenación.

La nueva propuesta de ordenación del Sector SR-1 contribuye a mejorar la funcionalidad de la zona y da cumplimiento a la iniciativa pública de disponer de un ámbito destinado a Equipamiento Escolar.

b. De Documentación.

La documentación escrita y gráfica que se presenta resulta adecuada al objetivo perseguido y en todo caso integra y refunde los nuevos contenidos con la documentación del planeamiento vigente aprobado sustituyendo parcialmente a esta.

c. De Procedimiento.

Las modificaciones alcanzan a determinaciones propias de la ordenación estructural que se señalan en el art.º 10 de la (LOUA) procediendo la Aprobación Definitiva por el órgano competente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3.2. ALCANCE

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias afecta exclusivamente a determinaciones y documentos de las NN.SS. vigentes:

El Planeamiento Vigente es el “**Texto Refundido y Subsanación de Deficiencias**” de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Municipal de MONTALBÁN, cuya aprobación definitiva se produjo el día 31 de Octubre de 2002.

Respecto al citado Texto Refundido se introducen las siguientes modificaciones:

Se añade **nueva documentación** consistente en:

- Se introduce en el Título V, Capítulo I, del Texto Refundido una nueva sección denominada “**Sección 6**”: SUELO RESIDENCIAL “SR-1” con
 - Condiciones de las edificaciones para la zona “Residencial”.
 - Ficha del Sector “SG” de Sistemas Generales.
 - Ficha del Sector “SR-1” de Suelo Residencial.

Se introduce **documentación modificada** consistente en:

- Se modifican en el Título VI, Capítulo I, los artículos 149, 150, 154 y 155, añadiéndose en estos el Sector “**SR-1**”, y su Área de Reparto correspondiente.
- Se modifica el plano de ordenación nº 1: “**Estructura General y Orgánica del Territorio**”, siendo sustituido por el plano 1’.
- Se modificación el plano de ordenación nº 2: “**Clasificación y Calificación del Suelo**”, siendo sustituido por el plano 2’.

En lo no modificado anteriormente sigue vigente el “**Texto Refundido y Subsanación de Deficiencias**” de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Municipal de MONTALBÁN, cuya aprobación definitiva se produjo el día 31 de Octubre de 2002.

3.3. **NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE**

Se adjuntan fotocopias del articulado de las Normas Urbanísticas vigentes de Normas Subsidiarias y Modificaciones de Montalbán, que van a modificarse. Se trata de las páginas 89 y 90 del “**Texto Refundido y Subsanación de Deficiencias**” de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Municipal de MONTALBÁN.

3.4. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA:

ANEXO AL TITULO V, CAPITULO I:

SECCIÓN VI. SUELO RESIDENCIAL

ORDENANZAS DE ZONA RESIDENCIAL AISLADA - PAREADA

S.R. Art. 1. Definición.

- El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo serán los terrenos que clasificados como Suelo Urbanizable que aparecen delimitados en el Plano de Ordenación como Sector **SR-1**.
- Se les asigna el uso de Residencial Unifamiliar.
- La superficie total del sector SR-1 es de **46.806,00 m.²**

S.R. Art. 2. Tipologías autorizadas.

- Viviendas unifamiliares aisladas.
- Viviendas unifamiliares pareadas.
- Edificaciones aisladas o pareadas con jardín delantero, siempre que se garantice una alineación de las edificaciones resultantes con todo el frente de la manzana.

S.R. Art. 3. Usos autorizados.

EXCLUSIVO: Viviendas unifamiliares.

DOMINANTE: Residencial en la tipologías propuestas.
Comercial.
Administrativo.
De relación.
Educativo.
Deportivo.
Cultural.
Religioso.
Sanitario.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

S.R. Art. 4. Agregaciones y Segregaciones.

Se autorizan agregaciones de parcelas.

S.R. Art. 5 Ocupación Máxima.

I.- Aprovechamiento medio.

Se permite un aprovechamiento medio de **0,3697 m²techo/m²** de la superficie del Área de Reparto.

II.- Edificabilidad bruta: es de **0,4 m²techo/m.²** de la superficie del Sector.

III.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de **22 Viv./Ha.**

V.- Capacidad máxima:

Las capacidades resultantes, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y las superficies totales consideradas, serán para el Sector "SR-1": de **102 viviendas.**

S.R. Art. 6. Condiciones de las edificaciones.

Las condiciones de las edificaciones unifamiliares situadas en el Sector SR-1, serán las definidas en el preceptivo Plan Parcial que servirá para el desarrollo de los aprovechamientos aquí asignados.

S.R. Art. 7. Desarrollo del Sector.

El suelo clasificado como Urbanizable de uso Residencial se desarrollará por un único Plan Parcial.

Se podrán definir dos sectores de ejecución, y serán propuestos por el Plan Parcial de desarrollo. Todas las características de las zonas de Suelo Urbanizable son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

El Sector de Suelo Urbanizable se ha integrado en el Sector **SR-1.**

Su situación y delimitación figura en:

- plano de ordenación nº 1': "**Estructura General y Orgánica del Territorio**".
- plano de ordenación nº 2': "**Clasificación y Calificación del Suelo**".

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el único Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

En la tipología adoptada, no figuran viviendas destinadas a VPO, teniéndose previstas por el Ayuntamiento de Montalbán (en un planeamiento no vigente en la actualidad, pero sí en tramitación) la adopción de suelo destinado a VPO en tipologías "entre medianeras", más acordes a las soluciones de viviendas protegidas.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción del Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes:

S.R. Art. 8. Areas de reparto, aprovechamiento medio y aprovechamiento susceptible de apropiación.

Se delimita, en Suelo Urbanizable Sectorizado, una área de reparto (art. 58 de la LOUA) con la Zona de uso Residencial, Sector **SR-1**, y el Sistema General de equipamiento escolar..

Area de Reparto **SR-1**: Residencial y Sistema General).
Aprovechamiento medio = **0,3697** m²/m².

El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable, será el resultado de la aplicación de la legislación vigente.

**S.R. Art. 9. Sistema de Espacios Libres del Sector SR-1:
Definición y Características.**

Denominación: Áreas Libres del Sector SR-1 “Huerta de Dios”.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres de Suelo Urbanizable.
- Situación. Al Norte del núcleo de Montalbán, lindero con el Suelo Urbano y ubicado en la margen derecha de la carretera a Santaella de Córdoba.
- Superficie estimada: 5.210,00 m².

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fueran de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.
2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Zona Verde, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales que se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo de las Normas, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional que se pretenden establecer.

- **Condiciones de uso.**

I. Usos permitidos.

- Uso Principal. Espacios Libres de dominio y uso público.
- Usos Complementarios. Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotaciones o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o instalaciones Socio-recreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 10% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centros de transformación, etc.

II. Usos prohibidos.

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículos.

- **Condiciones de edificación.**

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II. Altura máxima de los edificios, 2 plantas.

- **Condiciones de desarrollo.**

Se establecerá la ordenación de las Áreas Libres del Sector SR-1 mediante un Plan Parcial que ajuste los usos previstos e integre el conjunto de la actuación.

S.R. Art. 10. Plazos.

Se establece un plazo máximo de dos años para la presentación del preceptivo Plan Parcial, contados desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

FICHAS URBANÍSTICAS.

ZONA

SR-1

DENOMINACIÓN:

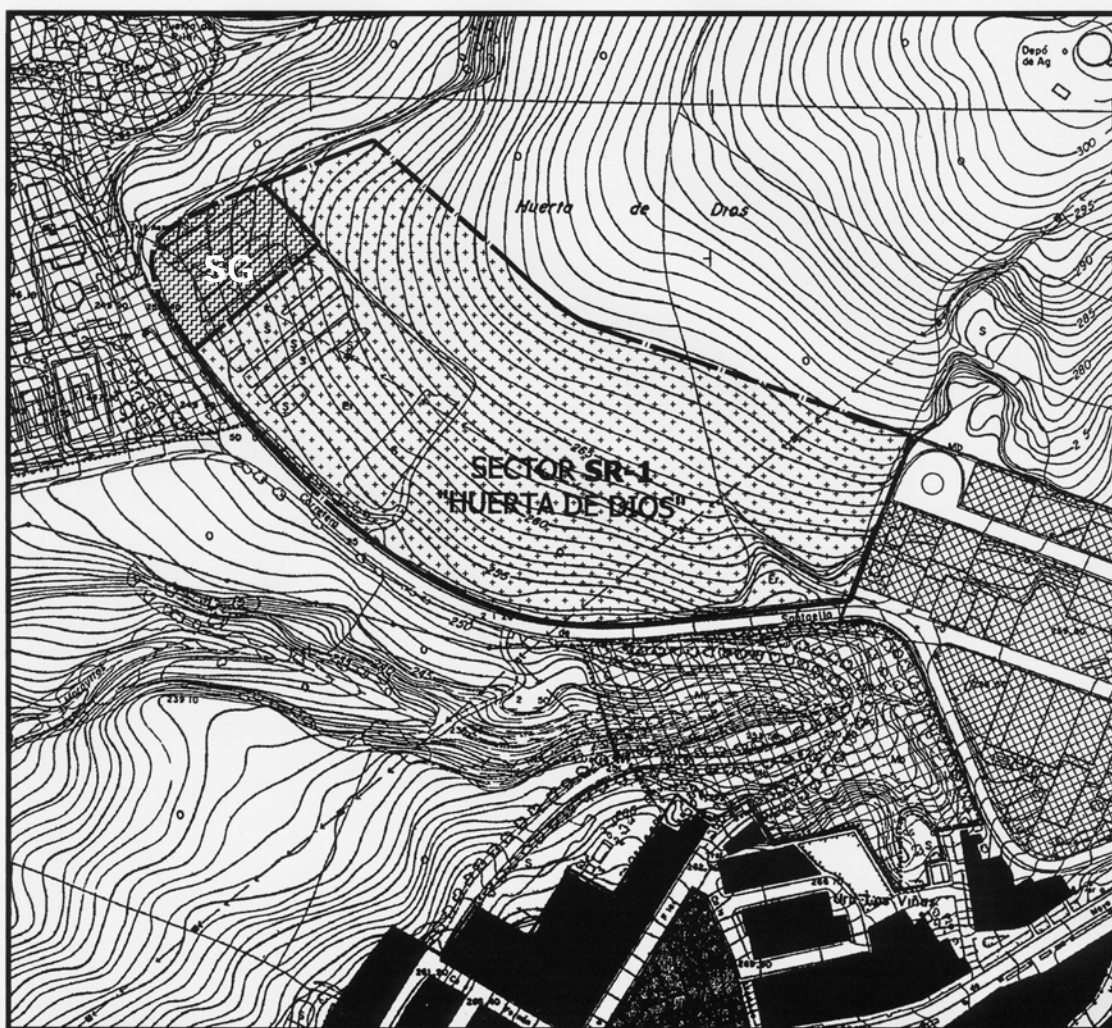
Sector **SR-1**: "Huerta de Dios".

DELIMITACIÓN:

Según plano.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO:

Plan Parcial y
Proyecto de Urbanización.



DENOMINACIÓN:	Sector SR-1: "Huerta de Dios" .
CLASE DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado.
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
SUPERFICIE:	46.806,00 m ² .
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación.
PLAZO DE EJECUCIÓN:	2 años.

OBJETIVOS:

- Desarrollar el Convenio de iniciativa municipal, con el objeto de la obtención de suelo (de Sistemas Generales) para la construcción de un Instituto.
 - Disponer de un suelo de equipamiento Escolar (Instituto) que satisfaga la demanda existente en el municipio.
 - Disponer de un suelo de crecimiento Residencial que satisfaga la demanda existente en el municipio.
 - Establecer la conexión del suelo urbano existente con los equipamientos deportivos del sector denominado "La Piscina" mediante una senda peatonal que discurra paralelamente a la carretera de Santaella.
 - Ordenación de los nudos de enlace en los accesos de la ctra. de Santaella con el sector SR-1 y el Complejo Deportivo "La Piscina".
 - Apoyar el desarrollo del Parque Periurbano de "Torremonteras" con la consolidación del tratamiento urbanizado de su extremo norte.
-

USOS Y TIPOLOGÍA:

USOS:	Escolar, Residencial y Equipamientos.
TIPOLOGÍA:	Viviendas unifamiliares.
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	2 plantas, 7,00 metros.
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO:	0,3697 m ² /m ² s.
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,4 m ² /m ² .

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES:

AREAS LIBRES:	Según LOUA y Anexo del RP.
VIARIO y APARCAMIENTOS:	Según LOUA y Anexo del RP.
EQUIPAMIENTO:	Según LOUA y Anexo del RP.

ZONA

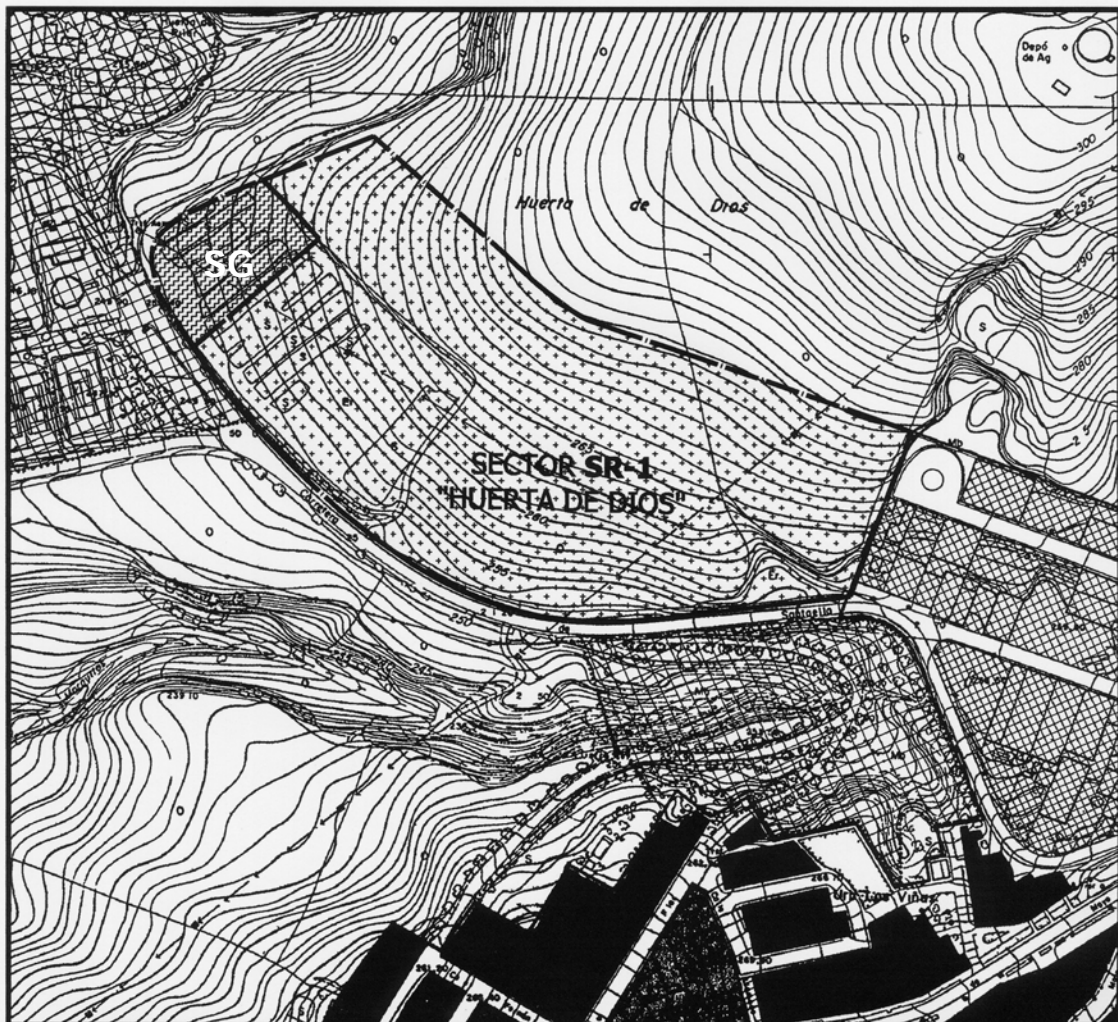
S.G.

DENOMINACIÓN:

Sistema General I.E.S. "SG".

DELIMITACIÓN:

Según plano.



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**“SG”**

DENOMINACIÓN:	Sistema General I.E.S. “SG” .
SUPERFICIE:	3.836,68 m2.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	Proyecto Ordinario.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Sistema General Adscrito al Sector “SR-1” .

OBJETIVOS:

- Desarrollar el Convenio de iniciativa municipal, con el objeto de la obtención de suelo (de Sistemas Generales) para la construcción de un Instituto.
 - Disponer de un suelo de equipamiento Escolar (Instituto) que satisfaga la demanda existente en el municipio.
 - Ordenación de los nudos de enlace en los accesos de la ctra. de Santaella con el sector SR-1 y el Complejo Deportivo “La Piscina”.
 - Apoyar el desarrollo del Complejo Deportivo “La Piscina”, así como el Parque Periurbano de “Torremonteras” con la consolidación del tratamiento urbanizado de su extremo norte.
-

USOS Y TIPOLOGÍA:

USOS:	Escolar.
TIPOLOGÍA:	Instituto de Enseñanza Secundaria.
ALTURA MÁX. DE LA EDIFICACIÓN:	2 plantas, 7,00 metros.

ARTÍCULOS MODIFICADOS DEL TITULO VI, CAPITULO I: GENERALIDADES.

Artº. 149. Alcance.

Comprende aquellos terrenos incluidos en el ámbito del suelo apto para urbanizar y urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación nº 2' denominado "Clasificación y Calificación del Suelo. Desarrollo de las Normas", donde queda incluido el Sector "SR-1".

Artº. 150. Sectores de suelo apto para urbanizar.

La modificación Puntual incluye el Sector SR-1 entre los sectores indicados en el plano de ordenación nº 2'.

Artº. 154. Delimitación de Áreas de Reparto.

Todos los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar y urbanizable sectorizado quedan incluidos en dos únicas áreas de reparto, de conformidad con lo establecido en el artº. 94.2 y 94.3 de TRLS'92 y 58 de la LOUA.

Artº. 155. Aprovechamientos tipo de las áreas de reparto.

De acuerdo con lo establecido en el artº. 97.1 TRLS'92, y 58 y siguientes de la LOUA, los cálculos de los aprovechamientos resultan:

SECTOR Nº 1

Superficie del Sector.	117.368,00 m2.
Aprovechamiento Planeamiento.	58.684,00 m2.
Coeficiente ponderación.	1
Aprovechamiento Lucrativo.	58.964,00 m2.
Aprovechamiento tipo.	0,5

SECTOR "SR-1"

Superficie Sistemas Generales.	3.836,68 m2.
Superficie del Sector.	<u>46.806,00 m2.</u>
Superficie del Área de reparto.	50.642,68 m2.
Coeficiente ponderación.	1
Aprovechamiento Lucrativo.	18.722,00 m2.
Aprovechamiento medio.	0,3697

Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculo del aprovechamiento lucrativo.

En cuanto a las diferencias registradas entre los aprovechamientos de los dos sectores contemplados (Sector 1 y Sector SR-1), cabe añadir que sus usos son radicalmente diferentes: INDUSTRIAL el "Sector 1", y RESIDENCIAL EL "SR-1".

La tipología de viviendas unifamiliares asignada al Sector "SR-1", se justifica por ser la deseada por el Ayuntamiento de Montalbán como más aconsejable para el desarrollo previsto de la zona. (Artº. 60.C LOUA).

3.5. EQUIPO REDACTOR

- TÉCNICO REDACTOR.

Rafael Carlos Pineda Muñoz. Arquitecto.

- COLABORADOR.

Diputación Provincial de Córdoba.
Servicios de Arquitectura y Urbanismo.
SAU - Sección Campiña Montilla.

Córdoba, Diciembre de 2004.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
MONTALBÁN**

(TEXTO REFUNDIDO)

**SECTOR SR-1
“HUERTA DE DIOS”**

Diciembre de 2004

RAFAEL C. PINEDA MUÑOZ, arquitecto
OFICINA DE URBANISMO DEL SAU - CAMPIÑA