MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MONTALBAN
DELIMITACION DE UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EN "HUERTOS DE INFANTE" (SECTOR SUDESTE)

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS – TEXTO REFUNDIDO

NOVIEMBRE 2006

REDACTORES
ARTURO GONZALEZ MARTINEZ
JOAQUIN MILLAN GARCIA **arquitectos**

PROMOTOR
URBANIZACIONES TODOVILLAS S.L.

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto y contenido
   1.1. Objeto
   1.2. Contenido

2. El Planeamiento Vigente. Antecedentes
   2.1. Planeamiento vigente
   2.2. Determinaciones del planeamiento en el ámbito de la Modificación

3. Estado actual de los terrenos
   3.1. Encuadre urbano
   3.2. Características físicas
   3.3. Usos y edificaciones
   3.4. Infraestructuras
   3.5. Estructura de la propiedad

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Procedencia, conveniencia y oportunidad
   1.1 Procedencia
   1.2 Conveniencia y oportunidad

2. Determinaciones urbanísticas
   2.1. Objetivos
   2.2. Clasificación del suelo
   2.3. Calificación del suelo
   2.4. Red viaria
   2.5. Cesiones y reservas de suelo
   2.6. Planeamiento de desarrollo
   2.7. Sistema de gestión y programación
   2.8. Resumen de las determinaciones

3. Justificación de las determinaciones urbanísticas

4. Alcance

NORMATIVA URBANISTICA

1. Normativa urbanística vigente

2. Normativa urbanística modificada

MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto y contenido

1.1. Objeto

La presente Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montalbán tiene por objeto planificar e incorporar al desarrollo urbanístico un ámbito de suelo adyacente al de núcleo urbano para su destino a usos residenciales mediante su clasificación como Suelo Urbanizable.

Para la conexión de los nuevos suelos ordenados con la trama urbana existente es necesaria la incorporación al viario público de una parcela de suelo urbano calificado como extensión del casco con fachada a calle Espejo y justo en prolongación de la calle Montemayor. Para ello se delimitará una Actuación Aislada.

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

Se redacta por los Arquitectos Joaquín Millán García y Arturo González Martínez. Asimismo, en cumplimiento de la Ley 7/94 de Protección Ambiental se redacta el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental de la figura de planeamiento; la redacción de dicha figura ambiental corresponde al biólogo Bartolomé Muñoz Pozo.

1.2. Contenido

De acuerdo con lo prescrito en el artículo 19 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente Modificación tiene el siguiente contenido documental:

- Memoria Informativa: Objeto, contenido, planeamiento vigente y características del entorno.
- Memoria Justificativa: Conveniencia y oportunidad, determinaciones, justificación de las determinaciones y alcance.
- Normas Urbanísticas: Documento vigente y modificaciones que se proponen.
- Planos: De información de las circunstancias territoriales y del planeamiento vigente y de proyecto conteniendo el planeamiento modificado.

2. El Planeamiento Vigente. Antecedentes

2.1. Planeamiento vigente

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Montalbán se aprobaron definitivamente con suspensiones el 23 de Julio de 1.997. Sometida de nuevo a consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el 29 de Enero de 1.999 vuelve a aprobarse con suspensiones.

2.2. Determinaciones del planeamiento en el ámbito de la Modificación

El ámbito correspondiente a la Modificación está como Suelo No Urbanizable y mayoritariamente incluidos en la zona “Suelo No Urbanizable Genérico”.

El suelo afectado por la Actuación Aislada forma parte del Suelo Urbano Consolidado y cuenta con la calificación de Extensión del Casco.

3. Estado actual de los terrenos

3.1. Encuadre urbano

Los terrenos objeto de la Modificación se sitúan en el borde Sureste del núcleo urbano, entre las traseras de las edificaciones generalmente semiconsolidadas recayentes a la calle Espejo y la carretera a Montilla. Constituyen un ámbito de transición entre el suelo urbano consolidado y el suelo no urbanizable.

El ámbito de estudio se encuentra bien situado en relación con la accesibilidad desde la estructura viaria existente, pudiendo aportar con las determinaciones de ordenación previstas mejoras en la infraestructura viaria del municipio.

3.2. Características físicas

El ámbito de estudio se sitúa en 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 delimitada.

3.3. Usos y edificaciones

Los suelos incluidos en el ámbito de la Modificación se dedican en la actualidad a cultivos herbáceos de secano.

No existe edificación alguna en el ámbito delimitado.

Los suelos afectados por la actuación aislada constituyen un solar libre de edificación y uso.

3.4. 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.

Existe una línea eléctrica aérea de media tensión 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.

El saneamiento mas próximo lo encontramos en la calle Espejo y en la intersección de esta 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.

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.

3.5. Estructura de la propiedad

Los terrenos afectados están integrados por una finca cuyo propietario tiene suscrito con el promotor de esta iniciativa contratos de compra-venta.

El solar objeto de la actuación aislada para la obtención del viario de acceso pertenece a una de las fincas afectadas, y se incluye en el contrato de compra-venta correspondiente, situación que garantiza su disponibilidad y puesta en carga.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Procedencia, conveniencia y oportunidad

1.1. Procedencia

Los procedimientos de innovación del planeamiento podrán llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos, según el artículo 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio o sobre la clasificación de suelo que incida sustancialmente en el modelo de ordenación (artículo 37); en los demás supuestos se considera que procede la modificación del mismo (artículo 38).

En el art. 4 de las NN.SS. de Montalbán se regula la revisión y modificaciones del Planeamiento en los supuestos de alteración o agotamiento del modelo.

La propuesta que nos ocupa supone una ampliación de reducidas dimensiones del área residencial situada al sudeste del núcleo, sin introducir elemento distorsionador alguno en cuanto a uso o tipología.

La presente Modificación no altera, por tanto, ninguno de los contenidos que se señalan como objeto de revisión en la Ley 7/2002, ni en el Reglamento de Planeamiento, por lo que procede la innovación del planeamiento general como Modificación.

1.2. Conveniencia y oportunidad

El planeamiento urbanístico municipal en vigor no prevé el desarrollo de nuevos suelos residenciales como ampliación del actual núcleo, salvo la colmatación de algunos vacíos urbanos y la regularización de procesos iniciados sin planificación.

La mejora económica que está registrando el municipio de Montalbán está propiciando una creciente demanda de suelo residencial. Esta situación conducirá, si no se habilita la puesta en carga de nuevo suelo planificado, a un alza del precio del escaso suelo disponible y posteriormente al nacimiento de procesos irregulares de parcelación y edificación.

El promotor con una amplia experiencia en la promoción de viviendas ha llevado a cabo en los últimos años varias iniciativas de promoción en Montalbán, detectando la complejidad cada vez mayor de adquirir solares para continuar esta actividad.

Esta iniciativa surge por la necesidad de generar el suelo que preciso para continuar la actividad de promoción de viviendas y que el actual mercado no ofrece.

Es por tanto el momento oportuno para iniciar el proceso de puesta en carga de un nuevo suelo residencial.

Los principales factores que justifican la elección del suelo son los siguientes:

- Se trata de suelos fácilmente accesibles e integrables en la estructura urbana existente, que prolonga la trama urbana a través del viario rural preexistente, con una fácil conexión con las infraestructuras urbanas.
- Remata la estructura urbana en el borde Sureste del núcleo urbano.
- La estructura de la propiedad (dos fincas) facilita la gestión del desarrollo urbanístico.

2. Determinaciones urbanísticas

2.1. Objetivos

Se propone básicamente la incorporación de suelo al desarrollo urbanístico mediante su clasificación como Suelo Urbanizable. Esta actuación provoca ajustes en los suelos de contacto con la estructura urbanística existente. En este sentido se plantean las siguientes actuaciones:

a) Delimitar un sector de Suelo Urbanizable, denominado “Sector Sudeste”, para ampliar la estructura urbana existente.
b) Delimitación de una Actuación Aislada en Suelo Urbano para obtención de viario que permita la conexión de los nuevos suelos ordenados con la trama urbana existente.

2.2. Clasificación del suelo

Resultante de los objetivos previstos se incorporará al Suelo Urbanizable un sector, adyacente al Suelo Urbano clasificado en las NN.SS. vigentes.

La superficie delimitada es la siguiente:

“Sector Sudeste” (Huertos de Infante) 34.625,00 m².

La Actuación Aislada se delimita en un área que cuenta con la Clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

El área afectada tiene una superficie de 193,00 m².

2.3. Calificación del suelo

El suelo se destina a usos residenciales sobre los que se aplicarán, salvo alteraciones introducidas por el plan parcial, las ordenanzas de la Zona de Casco Tradicional del suelo urbano.

Al menos el 20% de las viviendas resultantes se destinarán a Viviendas acogidas a algún régimen de Protección Pública (VPO o similar).

El suelo sobre el que se delimita la Actuación Aislada están calificados

actualmente como “Extensión del Casco”, pasando a engrosar los suelos calificados como “Viario Público”.

2.4. Red viaria

La red viaria que debe trazarse como registro interno de los nuevos suelos garantizará, además, la conexión con el viario circundante existente y previsto. En concreto deberá producirse la conexión con la calle Espejo, situada al oeste de la actuación proyectada, a través de la Actuación Aislada prevista; con la carretera a Montilla, situada al sur; y con la prevista en las actuales NNSS en la Unidad de Ejecución UE-8 situada al norte del nuevo sector.

2.5 Cesiones y reservas de suelo

En el nuevo sector que se clasifica, serán de cesión obligatoria y gratuita los viarios, las áreas libres y el suelo destinado a las reservas de Equipamiento Docente, Deportivo y Servicios de Interés Público y social, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Planeamiento de Desarrollo establecido.

Será también de cesión obligatoria y gratuita el aprovechamiento que resulte de la aplicación de la legislación vigente.

El viario incluido en la Actuación Aislada definida se obtendrá por expropiación.

2.5. Planeamiento de desarrollo

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

2.6. Sistema de gestión y programación

Sistema de Actuación: Compensación.

Se establece un plazo global para el desarrollo urbanístico de 4 años, fijándose un plazo de 1 año para la formulación del Plan Parcial desde la Aprobación Definitiva del Planeamiento General.

2.8. Resumen de las determinaciones

A continuación se incluye un cuadro resumen de las principales determinaciones de planeamiento de las nuevas actuaciones delimitadas.

ACTUACION	SECTOR SUDESTE "HUERTOS DE INFANTE"	ACTUACION AISLADA "AA-1"
Clase de suelo	Urbanizable	Urbano
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial	No precisa
Superficie	34.625,00 m²	193,00 m²
Sistema de actuación	Compensación	Expropiación
Plazo de ejecución	4 años	4 años
Usos	Residencial	Viario
Tipología	Edificación entre medianeras	
Altura máxima	2 plantas	
Edificabilidad bruta	0,65 m²t/ m²s	
Densidad máxima	50 viv/Ha	
Area de reparto	Sudeste	
Aprovechamiento tipo	0,65	

3. Justificación de las determinaciones urbanísticas

Del análisis de las distintas determinaciones que se plantean en la presente Modificación respecto del planeamiento vigente cabe concluir:

- Que la incorporación de los nuevos se justifica en relación con la necesidad de un suelo que albergue la pujante demanda detectada, además de propiciar la necesaria continuidad entre la trama urbana existente y los nuevos suelos ordenados.
- Las determinaciones relativas a clasificación, calificación, figuras de planeamiento y gestión ajustan el planeamiento vigente en el entorno del ámbito de la Modificación, para garantizar la necesaria coherencia entre las nuevas propuestas y la ordenación prevista en las NN.SS. vigentes.
- En todo caso la Modificación que se propone se ajusta en su alcance a lo regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento y las normas urbanísticas de las vigentes NN.SS. de Montalbán, por cuanto plantea determinaciones que no inciden sustancialmente en el modelo de ordenación previsto ni alteran significativamente la clasificación de suelo.
- En cuanto a las nuevas determinaciones, la Modificación se ajusta a los contenidos que se señalan en el artículo 19 de la Ley 7/2002 y los arts. 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.
- El preceptivo Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación considera factible las propuestas de planeamiento, valorándolas como aceptables desde la óptica ambiental.

4. Alcance

La presente Modificación afecta a determinaciones parciales del planeamiento vigente que se explicitan en la Memoria Informativa y Justificativa, recogiéndose las nuevas determinaciones y los ajustes de las vigentes en la correspondiente normativa urbanística y en los planos de planeamiento vigente y modificado. En concreto:

- Se añade una nueva ficha de planeamiento a las adjuntas al artículo 148, correspondiente a la Actuación Aislada “AA-1”.
- Se modifican los artículos 154 y 155, para la introducción de la nueva área de reparto “Sudeste”.
- Se incluye en el Capítulo II “División en Sectores” del Título VI la ficha de ordenación del nuevo Sector de Suelo Urbanizable.

En lo no complementado y/o modificado por el presente documento sigue vigente el texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

NORMATIVA URBANISTICA

Normativa urbanística vigente

Se adjunta copia de la Normativa Urbanística vigente de los artículos 154 y 155.

El artículo 148 y las fichas anexas al Capítulo II (Título VI), aún cuando se modifican, no se transcribe ya que la modificación introducida en los mismos consiste en añadir las fichas de planeamiento de las nuevas actuaciones sin alterar los definidos en las NNSS.

Artículo 154. Delimitación de Areas de Reparto.

Todos los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar quedan incluidos en un único área de reparto, de conformidad con lo establecido en los artículos 94.2 y 94.3.d TRLS´92.

Artículo 155. Aprovechamiento tipo del área de reparto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 97.1 TRLS'92, el cálculo del aprovechamiento resulta:

SECTOR 1

Superficie Sector	117.368 m²
Aprovechamiento Planeamiento	58.684 m²
Coeficiente de ponderación	1
Aprovechamiento Lucrativo	58.684 m²
Aprovechamiento Tipo	0,50

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.

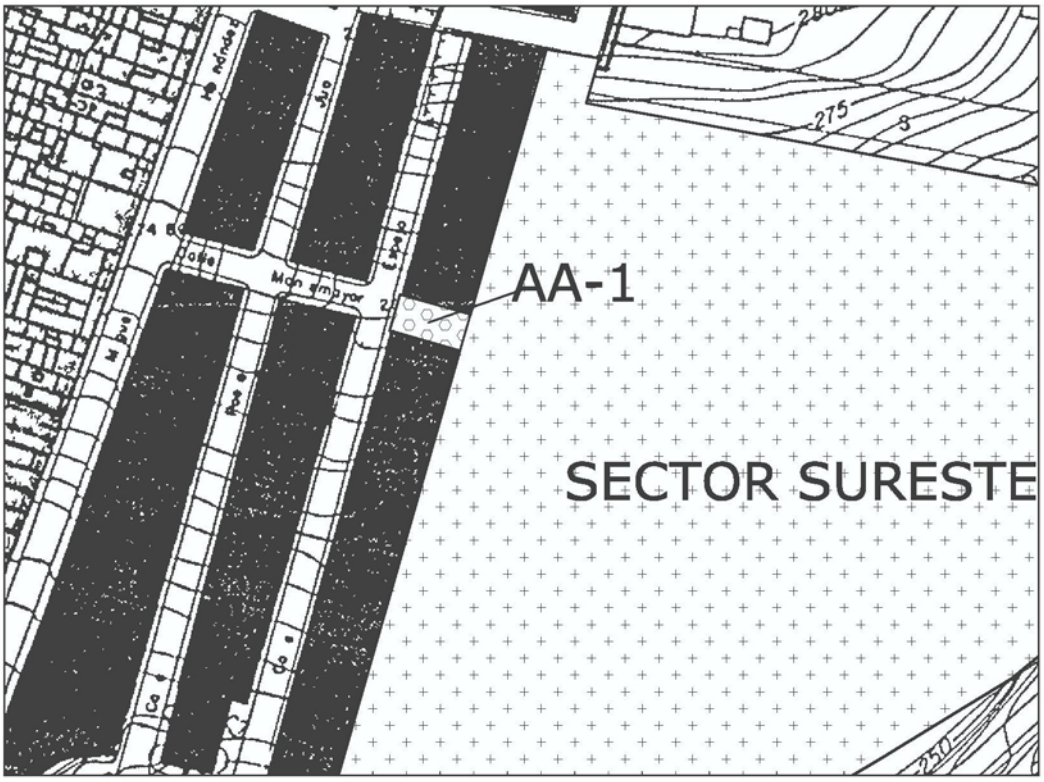
Normativa urbanística modificada

A continuación se incluyen los artículos modificados de las Normas:

<u>Artículo 148.</u> Fichas de Ordenación.
(Nueva Ficha para la AA-1)

ZONA: AA-1

DENOMINACION: Nuevo viario en calle Espejo.
CLASE DE SUELO: Urbano.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: No precisa
SUPERFICIE: 193,00 m².
INICIATIVA DE DESARROLLO: Pública.
SISTEMA DE ACTUACION: Expropiación.
PLAZO DE EJECUCIÓN: 4 años.



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA AA-1

DENOMINACION: Nuevo viario en calle Espejo.
DELIMITACION: Según plano.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: No precisa.

OBJETIVOS:
Apertura de viario para conexión del Sector Sudeste aledaño.

CALIFICACION: Viario
APROVECHAMIENTO: Según ordenanzas.

Artículo 154. **Delimitación de Areas de Reparto.**

Todos los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar quedan incluidos en áreas de reparto, de conformidad con lo establecido en los artículos 94.2 y 94.3.d TRLS´92.

Artículo 155. **Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17.1.2ª.a. de la LOUA´02, el cálculo del aprovechamiento resulta:

SECTOR 1(Área de reparto 1)

Superficie Sector	117.368 m²
Aprovechamiento Planeamiento	58.684 m²
Coeficiente de ponderación	1
Aprovechamiento Lucrativo	58.684 m²
Aprovechamiento Medio	0,50

SECTOR SUDESTE(Área de reparto “Sudeste”)

Superficie Sector	34.625 m²
Aprovechamiento Planeamiento	22.506 m²
Coeficiente de ponderación	1
Aprovechamiento Lucrativo	22.506 m²
Aprovechamiento Medio	0,65

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 calculo del aprovechamiento lucrativo.

Fichas de Ordenación anexas al Capítulo II “División en Sectores” (Título VI)

Se exponen a continuación la ficha de ordenación establecida en estas Normas para el sector previsto, donde de forma particularizada, se recogen junto con los objetivos, los parámetros urbanísticos fundamentales que han de regir su ordenación.

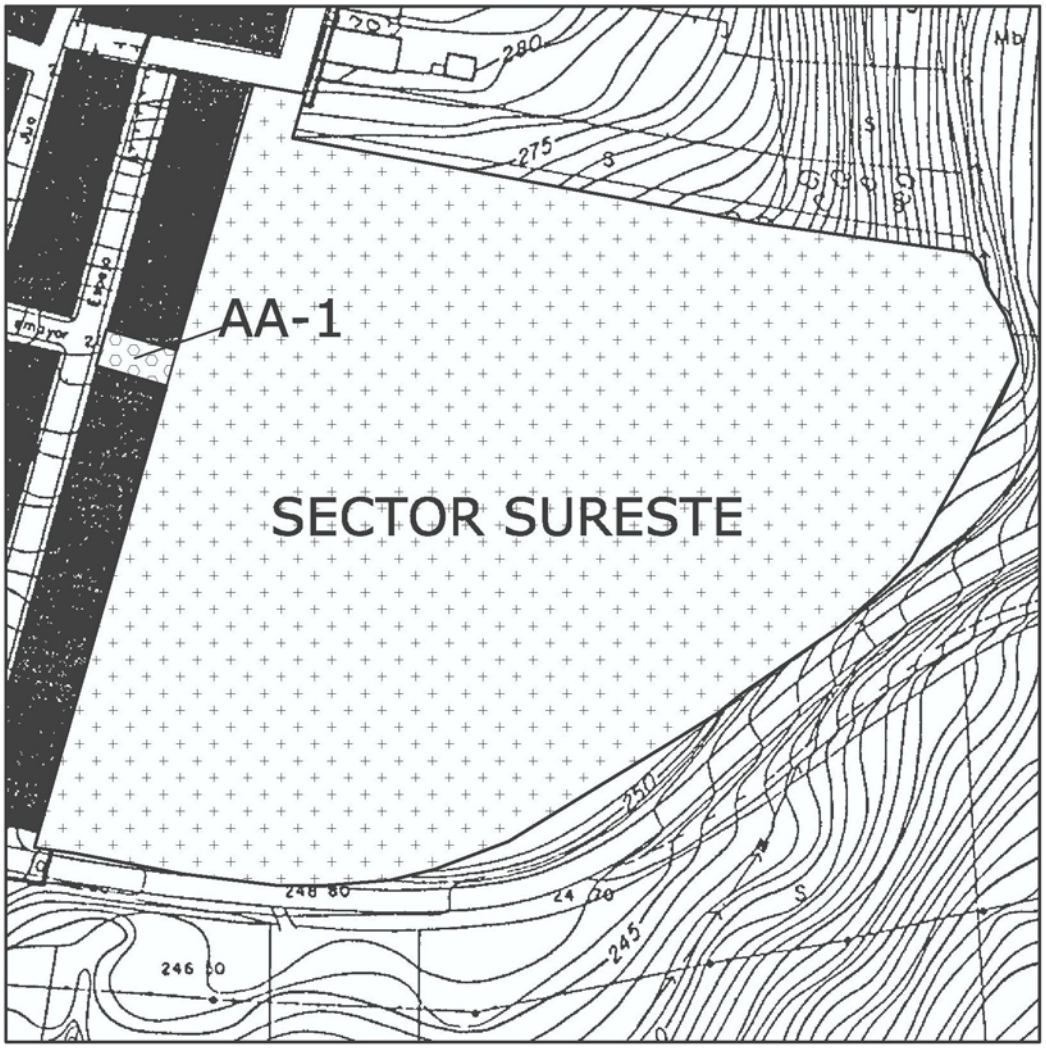
(Se adjuntan solo las fichas del nuevo sector, los demás no sufren alteración alguna)

ZONA: SECTOR SUDESTE

DENOMINACION: “HUERTOS DE INFANTE”

DELIMITACION: Según plano

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial



ZONA: SECTOR SUDESTE

DENOMINACION: “HUERTOS DE INFANTE”

DELIMITACION: Según plano

CLASE DE SUELO: Urbanizable

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial

SUPERFICIE: 34.625 m².

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAZO DE EJECUCION:	1 año para la formulación del plan parcial
(referidos todos a la aprobación	3 años para la urbanización
definitiva de esta modificación)	6 años para la edificación

OBJETIVOS: Disponer de un suelo de crecimiento para satisfacer la demanda actual.

USO: Residencial y Dotaciones, según calificación

TIPOLOGIA: Edificación entre medianeras

ALTURA MAXIMA: 2 plantas

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0.65 m²t/m²s

DENSIDAD MAXIMA: 50 viv/Ha

DOTACIONES: Según LOUA´02 y Reglamentos vigentes.

AREA DE REPARTO: Sudeste

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,65 m²t/m²s de uso y tipología característicos.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El trazado de los viarios garantizará la conexión con el previsto en la UA-8, C/ Espejo y carretera de Montilla.
- Al menos el 20% del número total de viviendas se destinará a Viviendas acogidas a algún régimen de Protección Pública (VPO o similar).

Castro del Río, noviembre de 2006.

Fdo: Joaquín Millán García y Arturo González Martínez