

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL. SECTOR 2 "LOS LUCAS". MONTALBÁN.

APROBACIÓN PROVISIONAL

PROMOTOR: CORPORACIÓN INDUSTRIAL CÓRDOBA SUR S.A.

FRANCISCO JOSE CANOVACA SEGURA - RAFAEL SUAREZ MEDINA. ARQUITECTOS

INDICE

- A.- MEMORIA INFORMATIVA.
- B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- C.- ORDENANZAS.
- D.- PLAN DE ETAPAS.
- E.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.
- F.- PLANOS.

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO DEL PLAN. ANTECEDENTES.

Se promueve la redacción del presente Plan Parcial por encargo de Corporación Industrial Córdoba Sur S.A. CON C.I.F. A-14494132 y domiciliado en avenida Gran Capitán 46 planta 2º oficina 3 de Córdoba, redactan el presente documento de Plan Parcial los arquitectos Fco. José Canovaca Segura y Rafael Suárez Medina.

Las Normas Subsidiarias de Montalbán se aprobaron definitivamente en 1.999 tras la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, realizando una previsión de suelo de carácter industrial. Estas previsiones quedaran desfasadas, por lo que se propuso la redacción de una Modificación Puntual de las NN. SS. que tiene por objeto la obtención de Suelo Urbano Industrial, en unos terrenos situados a unos 100m. al sur del casco urbano de Montalbán, con una superficie total de 73.498,66 m2. Se pretende con ello la transformación del suelo no urbanizable en suelo urbano de naturaleza industrial y de almacenaje con un marcado carácter agrícola. La Modificación Puntual ha sido aprobada definitivamente con suspensiones con fecha 20 de octubre de 2004.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La necesidad de suelos destinados a pequeña actividad industrial y agrícola impone la exigencia de disponer de suelos de crecimiento industrial, aprovechándolo asimismo para usos tan demandados como el almacenaje agrícola familiar de pequeña extensión, en un lugar de fuerte tránsito comercial, apoyándose en el reciente trazado de la circunvalación de Montalbán.

La necesidad de una mayor demanda de suelo industrial se podría satisfacer mediante la ampliación del presente polígono industrial en su margen este, adoptándose sus límites a las trazas de la Ronda de Montalbán y con la antigua carretera CO-742 de Montalbán - Puente Genil, utilizándose como nexo de unión el vial este (vial B) y la prolongación del vial D proyectados en el sector.

El presente documento se redacta al amparo de la Normativa de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Texto Refundido de 26 de junio de 1.992; del Reglamento de Planeamiento de 23-6-78; de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002; de las NN. SS. de Montalbán y de la Modificación Puntual de Las NN.SS. Sector Industrial S-2 "Los Lucas".

La ficha de planeamiento que sirve de base para el Plan Parcial es la contenida en la Modificación Puntual, que se reproduce a continuación:

Denominación: Los Lucas.
Delimitación: Según los planos.
Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.
Condiciones de desarrollo del área: Sector-2.
Clase de Suelo: Apto para urbanizar.
Superficie: 69.147 m2.
Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.
Plazo para adquirir el derecho a urbanizar: 4 años.
Usos: Industrial, Terciario y Equipamientos.
Aprovechamiento bruto del Sector: 0.6 m²/m²s.
Edificabilidad neta de parcela: 1 m²/m²s.
Reservas mínimas para dotaciones: según Anexo de Planeamiento.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Límites y superficies.

Los terrenos están situados a unos 100 m al sur del casco urbano de esta Localidad, en la margen derecha del ramal 1 de la Ronda Montalbán Sur, en el pago denominado "El Pilar del Cambrón" de este Término Municipal, con una superficie total de 73.498,66 m². Sus linderos son, al norte con el ramal 1 de la nueva ronda Montalbán Sur, al sur con finca de labor propiedad de doña Alfonso Jiménez Bascón, al este con la carretera CO-742 de Montalbán-Puente Genil (actualmente fuera de servicio sirviendo en su tramo sur como camino de servicio desde la variante), y al oeste con el camino de la Vereda de Málaga.

La localización exacta de los terrenos, su parcelación actual y su topografía, se detallan en la documentación gráfica adjunta. El sector se encuentra dentro de unos límites bien definidos y que se han actualizado con el trazado de la nueva Ronda y el deslinde de la Vereda de Málaga, lo que supone una ligera diferencia respecto al ámbito y superficie definidos en la modificación puntual de las normas.

3.2. Características naturales.

3.2.1. Geológicas.

Para establecer las características del Medio Físico de estos terrenos, hay que referirse a la Depresión del Guadalquivir y, dentro de ésta, a la Campiña Baja, área natural en la que se encuentra plenamente integrado.

Ocupado el sector central y comprendida entre el escalón de Sierra Morena y las Sierras Subbéticas se extiende este amplio sector de tierras bajas y materiales muebles que forman la depresión Bética.

En el modelado de esta sistema hay que diferenciar el grupo de formas ligadas a la acción del río Guadalquivir y el resto de la Depresión (La Campiña).

La Campiña presenta una morfología a base de lomas y vallonadas suaves, sin dirección dominante que a veces, cuando persiste el nivel superior del Mioceno (areniscas) tienden hacia formas alomadas de cúspide plana.

Predominan en los terrenos del término municipal, los sedimentos cuaternarios, formado amplias terrazas diluviales prácticamente en toda su extensión. Son las formaciones cuaternarias más antiguas, de fisonomía suave, casi horizontal, constituidas por limos y arcillas, con la presencia frecuente de cantos rodados y gravas que se asocia, subyaciendo a costras calcáreas de ligero espesor.

La zona en cuestión presenta en general, unos estratos geológicos a partir de una formación superficial vegetal y arcillosa para pasar a un sustrato base de arenas y arcillas.

3.2.2. Geotécnicas.

El suelo se puede considerar apto para ser edificado, a partir de las edificaciones existentes. En principio, y salvo datos en contra de los ensayos geotécnicos que se deberán realizar, la cimentación se basará en sistemas superficiales a base de zapatas o losas.

Habrà de tenerse en cuenta factores de expansividad en las arcillas de las capas superficiales junto con la posible incidencia de los niveles freáticos.

Aunque las características geotécnicas nos indican un suelo apto para edificar, los posibles problemas geomorfológicos recomiendan un estudio geotécnico previo a la redacción del proyecto de urbanización que determinaría las características reales del subsuelo y su capacidad portante.

3.2.3. Topográficas.

Aunque Montalbán pertenece a la campiña cordobesa, su relieve se caracteriza por la sucesión de cerros y lomas, con una altitud máxima de 354m. y mínima de 180 m. La totalidad del término se mueve entre pendientes del 3% y el 7%. Los terrenos objeto del presente documento están entre la cota 235 y 239 m, conformando una plataforma sobre la carretera a Puente Genil.

3.3. Usos y edificaciones existentes.

Actualmente los terrenos son de uso agrícola, con cultivo principalmente de olivar y una zona de tierra calma. En los terrenos existen dos conjuntos de edificaciones, el primero situado en la zona norte y formado por una nave que se divide en dos y destinada a sendos talleres de carpintería metálica de tipo familiar, y el segundo situado en el centro de los terrenos compuesto por una edificación agrícola antigua típica de cortijo andaluz, que se destina a almacén de maquinaria agrícola. Ambas edificaciones son muy anteriores a la redacción de las Normas Subsidiarias y su inclusión en el ámbito implicará su adaptación a los usos y tipologías marcadas por el Plan. No obstante la edificación agrícola podría ser prescindible.

3.4. Servidumbres existentes.

Existe una servidumbre de una línea aérea de Media Tensión de 25 kV, que pasa por la zona oeste paralela a la vía pecuaria y que entra hacia los talleres. Igualmente existe una línea aérea de telefonía de suministro a dichos talleres.

Existe una vía pecuaria al oeste denominada Vereda de Málaga, cuya propuesta de deslinde, elaborada y expuesta al público pendiente de la resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, no afecta a los terrenos en cuestión, todo ello, según informe de la Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Córdoba.

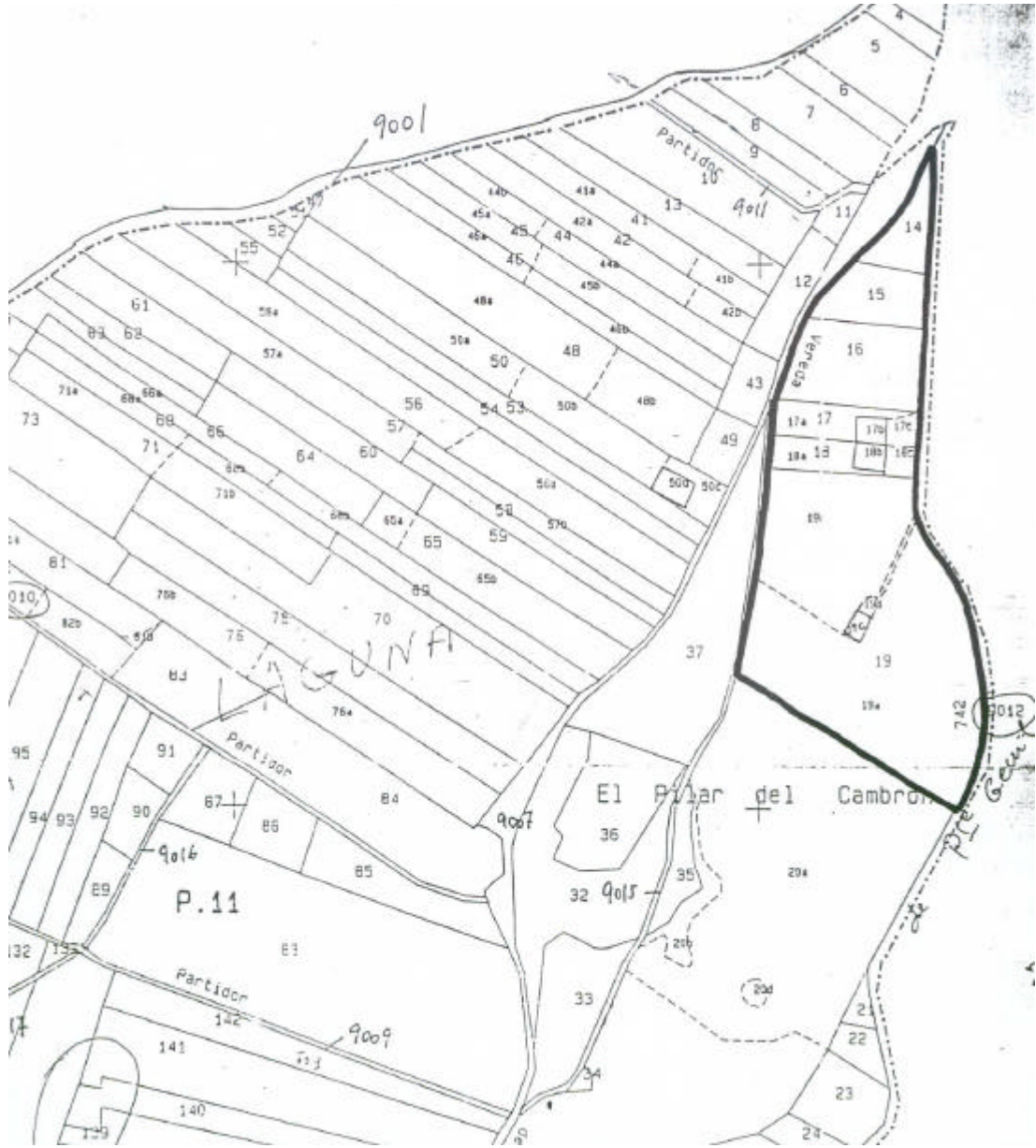
3.5. Características catastrales.

Los terrenos están compuestos por 13 fincas catastrales que lindan entre sí pertenecientes a 4 propietarios, con un total de 69147 m² según plano adjunto.

Nº	POL.	PAR.	TITULAR	PORCENTAJE	SUP. (M2)
1	11	14	JOAQUÍN JIMÉNEZ RUZ	5,78	4.000
2	11	15	JUAN MÁRQUEZ DELGADO	4,77	3.300
3	11	16	HEREDEROS MIGUEL RUZ PRIETO	10,12	7.000
4	11	17a	JOAQUÍN JIMÉNEZ RUZ	1,68	1.161
5	11	17b	JOAQUÍN JIMÉNEZ RUZ	1,30	896
6	11	17c	JOAQUÍN JIMÉNEZ RUZ	0,73	505
7	11	18a	JOSÉ JIMÉNEZ RUZ	2,04	1.411
8	11	18b	JOSÉ JIMÉNEZ RUZ	1,30	896
9	11	18c	JOSÉ JIMÉNEZ RUZ	0,37	256
10	11	19a	HEREDEROS MIGUEL RUZ PRIETO	46,29	32.007
11	11	19b	HEREDEROS MIGUEL RUZ PRIETO	23,68	16.375
12	11	19c	HEREDEROS MIGUEL RUZ PRIETO	0,78	540
13	11	19d	HEREDEROS MIGUEL RUZ PRIETO	1,16	800
TOTAL					69.147

En cualquier caso, se ha realizado una medición real de los terrenos, obteniéndose una superficie total de 73.498,66 m², con el siguiente desglose de superficies:

Nº	TITULAR	PORCENTAJE	SUP. (M2)
A	JOAQUÍN JIMÉNEZ RUZ	4,04	2971,99
B	JUAN MÁRQUEZ DELGADO	5,84	4288,81
C	MIGUEL RUZ PRIETO	12,02	8836,77
D	JOAQUÍN JIMÉNEZ RUZ	6,43	4723,53
E	JOSÉ JIMÉNEZ RUZ	6,07	4461,54
F	HEREDEROS MIGUEL RUZ PRIETO CORPORACIÓN INDUSTRIAL CÓRDOBA SUR.	7,72	5674,87
G	HEREDEROS MIGUEL RUZ PRIETO CORPORACIÓN INDUSTRIAL CÓRDOBA SUR .	57,88	42541,15
TOTAL			73.498,66



PLANO CATASTRAL.

ESCALA 1:5000

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- D. Juan Márquez Delgado, calle Hornos nº3 de Montalbán.
- D. Joaquín Jiménez Ruz, calle Ancha nº165 de Montalbán.
- D. José Jiménez Ruz, calle Ancha nº167 de Montalbán.
- Herederos de D. Miguel Ruz Prieto, calle Empedrada nº 131. Montalbán.
- Corporación Industrial Córdoba Sur S.A., avenida Gran Capitán 46 planta 2º oficina 3 de Córdoba.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- Disponer de un suelo de crecimiento industrial que satisfaga la demanda existente en el municipio, aprovechándolo asimismo para usos tan demandados como el almacenaje agrícola familiar de pequeña extensión. Por tanto, se propone un aprovechamiento bruto del sector superior al polígono "La Matallana", (como se está proponiendo en ordenaciones similares en otras poblaciones), para satisfacer esta necesidad inmediata de pequeña actividad.
- Creación de una zona industrial al sur del casco urbano, lugar de fuerte tránsito agrícola y comercial, apoyándose en el nuevo trazado de la circunvalación de Montalbán.

2.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

El marco urbanístico de referencia son las Normas Subsidiarias de Montalbán, sometidas a la Modificación Puntual del Sector 2, que clasifica el suelo como urbanizable.

Como desarrollo de las previsiones de las NN. SS. y de la Modificación Puntual, se adopta la figura del Plan Parcial para su calificación como suelo urbano, siguiendo las directrices del Capítulo I. Planeamiento de Desarrollo, especialmente en los artículos 20 y 21.

El marco numérico de referencia, se contiene en la ficha del sector, que se adjunta en el punto 2 de la presente memoria informativa y que reproduce la existente en la Modificación Puntual.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION.

El presente plan parcial tiene como base urbanística las previsiones de la Modificación Puntual de las NN. SS. de Montalbán, sobre el SECTOR 2 "Los Lucas", siguiendo para el diseño de este sector las directrices de la ordenación contenidas en aquel documento, con las modificaciones lógicas que conlleva un estudio más pormenorizado y detallado del sector.

La ordenación propuesta parte de un estudio detallado del viario a trazar, ya que la complejidad relativa de la topografía del sector, exige que la viabilidad del desarrollo de este plan parcial pase por un correcto y ajustado diseño del viario. La ejecución de la nueva Ronda de circunvalación a una cota más baja respecto a la antigua carretera de salida de Montalbán obliga el diseño de un nudo de acceso desde esta ronda al sector y la disposición de un acceso con una pendiente el 7.5% para acceder a la cota en la que se desarrolla el sector. Además de la optimización del viario se realiza un loteo en manzanas que provoquen una posterior parcelación adecuada a las necesidades del mercado al que se dirige la propuesta.

Se propone una ordenación en forma de anillo con dos manzanas centrales manzanas perimetrales de borde. Para evitar el impacto de la trinchera que se ha formado al ejecutar la ronda, se disponen las zonas verdes en la zona de acceso al sector, junto con la zona de borde de la antigua carretera Montilla-Montalbán, donde también se disponen los espacios libres de dominio y uso público.

A partir de la definición de los viarios y las zonas de cesión (espacios verdes y equipamientos), se han configurado los espacios de uso industrial. La ordenación se compatibiliza con la edificación de talleres existente.

El tratado del viario, las zonificaciones y las infraestructuras quedan justificadas de la forma siguiente:

3.1. Zona Industrial.

Conforme a la estructura general, la zona industrial se distribuye en 6 manzanas de forma irregular. La ocupación será del 100% de la superficie ocupable de parcela tras el retranqueo exigido a cada parcela y la edificabilidad neta de parcela de 0.98 m²t/m²s.

Con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas se pretende un sistema edificatorio a través de las alineaciones y volúmenes, obteniendo una configuración arquitectónica controlada.

3.2. Sistemas de Espacios Libres y de Dominio y Uso Público.

El sistema de espacios libres en suelo de uso industrial se conforma con jardines (que cumplirán los requerimientos del Reglamento de Planeamiento), que se sitúan a los lados del vial de acceso al sector y junto a la antigua carretera de Montilla-Montalbán.

3.3. Servicios de Interés Público y Social.

La reserva de equipamiento es del 4% de la superficie total ordenada, repartido en zona deportiva (2%), equipamiento comercial (1%) y equipamiento social (1%). Estos servicios se sitúan en el extremo sur, apoyados en la zona verde.

3.4. Aparcamientos.

Se realiza una reserva de 1 aparcamiento cada 100 m² construidos.

4. CUADROS DE USOS PROPUESTOS.

Como resultado de la ordenación del presente plan parcial, se obtiene el siguiente cuadro de zonificación comparativo con los parámetros del Reglamento de Planeamiento:

▪ Usos por calificación.

	PLAN PARCIAL	REGL. PLANEAMIENTO	
Sistema viario	15.296,40 m ²		
Espacios libres	9.634,23 m ²	10 %	7.349,86 m ²
S.I.P.S. Parque deportivo	2.002,71 m ²	2 %	1.469,97 m ²
S.I.P.S. Comercial, social	1.470,15 m ²	2 %	1.469,97 m ²
S.T.I.	96,00 m ²		
Uso industrial	44.999,17 m ²		
Cesión Aprov.	4.499,92 m ²	10 %	4.499,92 m ²
Aprov. lucrativo	40.499,25 m ²		
Total	73.498,66 m²		

▪ Usos pormenorizados.

Dotaciones

Espacios libres	9.634,23 m ²
S.I.P.S.	
Deportivo (50%)	2.002,71 m ²
Comercial, social (25%)	1.470,15 m ²
Total	13.107,09 m²

Aparcamientos en viario.

Plan Parcial 222 plazas > 1/100 m² construidos (mitad en viario). = 220 aparcamientos.

La edificabilidad resultante en el sector será:

- Edificabilidad neta total (0.98 m²t/m²s): 44.099,19 m²t.
- Aprovechamiento bruto del Sector (0.6 m²t/m²s) : 44.099,19 m²t.

5. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIARIO.

5.1. Red viaria y aparcamiento.

Se proyecta un sistema de viales que garantice el acceso rodado a todas las edificaciones, tanto principales como de servicios, asegurando el dimensionado mínimo para uso de los servicios de urgencia o de acceso de vehículos del servicio de extinción de incendio.

El sistema vial proyectado mantiene las directrices principales previstas en las NN. SS., considerándose todo el viario de tráfico rodado, como vías principales y de doble sentido de circulación con aparcamiento en hilera o batería. El viario está trazado de forma que las variaciones topográficas se absorban de forma suave.

Dimensionado de los viales.

Las dimensiones, materiales y demás características de las vías de circulación rodada corresponderá a las necesidades de las vías en relación con la intensidad, velocidad y

tonelaje de tráfico previsto. Dado que el sector es fundamentalmente industrial, la circulación se clasifica de tráfico medio-pesado y según la instrucción española de carreteras en el art. 6 para firmes rígidos se escoge el tipo T4.

El viario esta formado por 20 cm. de zahorra natural bajo 20 cm. de hormigón armado vibrado. Las aceras con 15 cm. de zahorra natural, 10 cm. de hormigón y acabado de baldosa hidráulica antideslizante sobre mortero seco.

Los anchos de la distintas calles proyectadas se realizarán de acuerdo con los servicios técnicos municipales, siendo sus características las siguientes:

VIA	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA	TOTAL
A	1,50	2,50	7,00		2,00	13,00
	1,50	4,50	7,00		2,00	15,00
B	2,00		7,00		2,00	11,00
		4,50	7,00		2,00	13,50
		2,40	7,00		2,00	11,40
C	2,00		7,00	4,50	1,50	15,00
D	2,00		7,00	4,50	1,50	15,00
E	2,00		7,00	4,50		13,50

Aparcamientos.

Según el Reglamento de Planeamiento, la reserva de plaza de aparcamiento es de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, disponiendo la mitad en los viales, correspondiendo por tanto:

Superficie industrial: 44.099,19 m² → 220 plazas

Los viales que se van a crear, descontando las zonas aceradas en entronques suponen un número de plazas de: 222 plazas. Este número es superior al exigido por las normas.

6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Las redes de infraestructura general se encuentran en el borde norte del Plan, por lo que se hace una referencia inicial a las acometidas de los servicios urbanísticos básicos, que será ratificada en el posterior proyecto de urbanización, cuyas prescripciones estarán coordinadas con los servicios técnicos municipales:

6.1. Abastecimiento de agua.

6.1.1. Criterios de diseño.

Se contemplarán los criterios contenidos en la Sección 4. Infraestructuras Básicas, especialmente en el art. 79 de las Normas Subsidiarias de Montalbán.

Se proyecta una red para abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, mediante red mallada para mantener constante la presión en todo el circuito.

Se dispondrán acometidas a las parcelas, de forma que se colocarán arquetas con llaves de corte en los cruces de calle y en las acometidas.

En el proyecto de urbanización, se estudiará detenidamente todos los factores que intervienen en este abastecimiento.

6.1.2. Cálculo.

El cálculo teórico de la demanda de la red de acometida se realiza a partir de las siguientes dotaciones:

Consumo (parcela)	945 l x día
Caudal punta	0,035 parc/seg.
Hidrantes	2 x 1000 l/m

Su cálculo será de acuerdo con las condiciones de funcionamiento de las instalación, siendo éstas, el consumo industrial. Considerando una velocidad máxima de 1 m/s para el caudal considerado sería suficiente disponer una alimentación de 80 mm de diámetro.

6.1.3. Hidrantes de incendios.

La instalación de hidrantes de incendios se ajustará a las prescripciones de la NBE-CPI-96, disponiéndose hidrantes de Ø80, de forma que cualquier punto de una futura fachada deberá encontrarse a menos de 100 m. de un hidrante.

6.1.4. Red de riego.

Igualmente se dispondrá de red de riego.

6.2. Red de saneamiento.

Se contemplarán los criterios contenidos en la Sección 4. Infraestructuras Básicas, especialmente en el art. 80 de las Normas Subsidiarias de Montalbán.

Está prevista la ejecución de una concentración de vertidos de Montalbán y La Rambla mediante la incorporación de una estación de depuración. Parte de los colectores de este sistema pasan por el sector, con una parte en condiciones de bombeo y parte por gravedad, estando previsto su trazado por la zona del vial, como queda reflejado en la documentación gráfica, aspecto que ha sido consensuado con la consultora Adarajas y Arquitectura S.L. y el promotor GIASA.

Se producirá la acometida al punto de unión entre la red de bombeo y gravedad del colector (punto P4T10) para lo que será necesario ejecutar el bombeo hasta este punto.

La red de saneamiento y alcantarillado se prevé con un sistema unitario. El trazado será de forma ramificada de manera que la evacuación se produzca por gravedad hasta pozo de bombeo situado en el STI de la zona verde de la zona de acceso y que exista una velocidad suficiente para que exista autolimpieza.

Los caudales previstos de evacuación son:

Aguas negras: será el mismo al caudal máximo previsto para el abastecimiento.

Aguas pluviales: se considera una precipitación de 150 l/seg/ha cada periodo de 5 años. Alcanzando 9 mm. de altura en 10 min., con escorrenterías de 0,8 y 0,2 según que sean zonas de viales o construidas y zonas verdes, respectivamente.

Los colectores irán situados bajo eje de viales, el sistema de captación se realiza mediante sumideros de fundición de hierro, arquetas de fábrica de ladrillo o prefabricadas y tuberías de hormigón o PVC.

En ningún caso se adoptarán secciones inferiores a 20 cm. En el proyecto de urbanización, se estudiará detenidamente todos los factores que intervienen en este saneamiento.

6.3. Suministro eléctrico.

6.3.1. Línea de baja tensión.

Se contemplarán los criterios contenidos en la Sección 4. Infraestructuras Básicas, especialmente en el art. 82 de las Normas Subsidiarias de Montalbán. Igualmente se tendrán en cuenta los Reglamentos vigentes en el momento de la ejecución.

La acometida se producirá desde la línea existente en el margen oeste mediante distribución en Media Tensión enterrada hasta el resto de centros de transformación necesarios.

La distribución en baja tensión será enterrada y de 400 v entre fases y 230 v entre fases y neutro, que es la utilizada por la empresa suministradora, y alimentará a las distintas manzanas existentes, mediante canalización subterránea, bajo tubo de PVC y con conductos de aislamiento de 1 kv. Quedará protegida a la salida del transformador mediante fusibles de alto poder de ruptura y en las cajas generales individuales de cada parcela. Igualmente se protegerán los cambios de secciones mediante cajas de derivaciones estancas, situadas en arquetas para dicho fin.

Para la determinación de potencia demandada se ha tenido en cuenta lo indicado en la instrucción ITC-BT-10 del REBT y la instrucción 14 de octubre de 2004 de la dirección general de Industria, Energía y Minas. Para uso de industria, según el R.E.B.T., establece un mínimo de 10.350 w. por nave:

- Naves:	44099 m ² x 50 w/m ²	= 2205 kw.
- Equipamiento:	1470 m ² x 25 w/m ²	= 37 kw.
- Alumbrado público:		
zona verde	9634 m ² x 2 w/m ²	= 20 kw.
Vial	15296 m ² x 2.5 w/m ²	= 38 kw.
	TOTAL	2300 kw.

Esta demanda se cubre con la disposición de dos centros de transformación con dos trafo cada uno de 630+630 kva y de 630+400 kva, situados en los sistemas técnicos de infraestructura reflejados en la documentación gráfica.

6.3.2. Alumbrado público.

Se contemplarán los criterios contenidos en la Sección 4. Infraestructuras Básicas, especialmente en el art. 81 de las Normas Subsidiarias de Montalbán.

La red de alumbrado público será subterránea, con iluminación media, medida sobre el pavimento de 15 lux en vías principales y 10 en los espacios libres.

Desde el cuadro de protección, se regularán las protecciones necesarias, célula foto-eléctrica, equipo ahorro de energía, así como los interruptores horarios de encendido y apagado. Cada báculo llevara su protección a tierra independiente.

Se sitúan puntos de luz sobre báculos de 3.5 y 4.5 m. con separaciones en función al ancho de las calles y nivel de iluminación. La disposición adoptada para estas luminarias se fijará en el proyecto de urbanización en función del vial y del nivel de iluminación deseado.

6.4. Red de telecomunicaciones.

Se dotará de las correspondientes infraestructuras para la alimentación de la red de telefonía a las distintas edificaciones.

Se proyectará un tendido subterráneo para canalización telefónica, previsto mediante uno o dos tubos de P.V.C., según tipo de calles con alambre guía incorporado para posterior alimentación y conexión con la red nacional. En los cruces de calles, estas previsiones se aumentan, dejándose previstos un total de 3 tubos a una profundidad no inferior a 1m. y protegidos y reforzados con hormigón.

La demanda de líneas se ajustará a los mínimos establecidos por el Reglamento de ICT.

7. UNIDADES DE EJECUCIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

A efectos de la ejecución de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se establece una única unidad de ejecución que comprenderán la totalidad el sector, cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos en las determinaciones de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Montalbán, en concordancia con la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El sistema de actuación a aplicar en desarrollo de la unidad de ejecución antes establecida es el de actuación privada.

El sistema de actuación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución que abarca este Plan Parcial, será el de compensación fijado por la Administración Municipal de acuerdo con la Modificación Puntual de las NN. SS. y con el Artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Sistema viario	15.296,40 m ²
Espacios libres	9.634,23 m ²
S.I.P.S. Parque deportivo	2.002,71 m ²
S.I.P.S. Comercial, social	1.470,15 m ²
S.T.I.	96,00 m ²
Uso industrial	44.999,17 m ²
Cesión Aprov.	4.499,92 m ²
Aprov. lucrativo	40.499,25 m ²
Total	73.498,66 m²

8.- COMPROMISOS DE URBANIZACION Y VARIOS.

Los promotores adquieren los siguientes compromisos ante el Excmo. Ayuntamiento de Montalbán, que tendrán su efecto como consecuencia de la aprobación definitiva del presente plan parcial.

1.- Costear íntegramente las obras de urbanización comprendidas en el interior del sector y objeto de especificación en un proyecto de urbanización, que deberá redactarse tras el plan parcial.

En estas obras se comprenderán:

Viales.
Abastecimiento de agua.
Electrificación.
Alumbrado público.
Saneamiento.
Ajardinamiento de zonas verdes.

El proyecto de urbanización contendrá una evaluación y definición detallada de las obras a realizar.

2.- Ceder gratuita y libre de cargas las parcelas destinadas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público. Igualmente deberá ceder gratuitamente las superficies destinadas a viales. Las cesiones podrán referirse a una parte del sector aún cuando no se haya completado la urbanización, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

3.- Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Montalbán, el 10% del suelo neto susceptible de aprovechamiento privado resultante de la ordenación.

4.- Presentar ante el Ayuntamiento de Montalbán, aval por valor del 7% del costo total de las obras de urbanización, según evaluación económica del presente plan, pudiendo constituirse aval bancario, valores públicos o en metálico por el importe correspondiente.

Córdoba, junio de 2006.
Los arquitectos.

C. ORDENANZAS

CAPÍTULO 1º. GENERALIDADES.

Artículo 1.1. **Ámbito Territorial.**

Las presentes ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del sector 2 "Los Lucas" de las NN. SS. de Montalbán.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas normas, deberá resolverse por la aplicación de las capitulaciones de la L.O.U.A. (Ley 7/2002) y de las disposiciones de las NN. SS. de Montalbán.

Artículo 1.2. **Vigencia del Plan.**

Este plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Será necesario tramitar una modificación del Plan cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: edificabilidad, altura y tipología de la edificación, usos dominantes y compatibles y sistemas, tanto en calificación como en extensión y límites.

Las alineaciones y rasantes podrán ajustarse, y en su caso, completarse con viario mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento que tenga capacidad a tal efecto.

Artículo 1.3. **Desarrollo.**

Cuando se trata de ejecutar la ordenación contenida en el plano de ordenación, se hará mediante proyecto de urbanización para los viales, zonas verdes y espacios libres, y mediante proyecto de edificación para las construcciones.

El sistema de actuación para la gestión y ejecución del Plan Parcial será mediante el sistema de compensación de acuerdo con las determinaciones de las NN.SS. y la sección cuarta, capítulo II, título IV de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.4. **Instrumentos complementarios de ordenación.**

Cuando se pretenda modificar y/o ajustar alineaciones y rasantes será perceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. Estos no podrán alterar las determinaciones siguientes del Plan Parcial: edificabilidad y usos.

Se podrán formular Estudios de Detalle en el ámbito de las manzanas M1 y M2, con las finalidades exclusivas establecidas en el artículo 15.1.a) y b) de la L.O.U.A. y con los siguientes condicionantes:

- El ámbito del Estudio de detalle comprenderá parte o la totalidad de la manzana M1 o M2.
- La apertura del viario local se realizará perpendicular a los viales A y B, enlazando ambas rasantes y con un máximo de dos viales en cada manzana.
- El viario tendrá una calzada mínima de 6.00 m y Acerados de 1.60 m.
- La ordenación del Estudio de Detalle contemplará las condiciones de ordenación y edificación establecidas en la ordenanza de edificación de uso industrial.

Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del presente Plan Parcial, en cuanto a las condiciones específicas de parcelación, ordenación y regulación de usos establecidos en la ordenanza de zonificación para las manzanas objeto del estudio de detalle y en concordancia a las condiciones establecidas en el artículo 15.2 de la L.O.U.A.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de planeamiento RD 2159/1978 en concordancia con el artículo 19 de la L.O.U.A.

Artículo 1.5. Régimen jurídico del suelo.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial que resulten disconformes con el mismo quedan calificados como fuera de ordenación. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor.

CAPÍTULO 2º. NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 2.1. Las clases de usos determinadas en el presente Plan Parcial se regularán en cuanto a categorías y situaciones conforme a las disposiciones establecidas en las ordenanzas de las NN.SS. de Montalbán y las condiciones de uso de la normativa particular de cada zona de las presentes ordenanzas.

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.1. Las condiciones generales de la edificación se ajustarán las determinaciones de las NN.SS de Montalbán.

SECCION 1ª. USO INDUSTRIAL.

Artículo 3.2. Delimitación.

Comprenden las zonas denominadas en el plano de ordenación-zonificación como M1 a M6.

Artículo 3.3. Parcelación.

- a. Se establece una parcela mínima de 200 m² y una longitud de fachada mínima de 10 m.
- b. Para parcelas resultantes de Estudio de detalle en manzanas M1 y M2 la superficie mínima de módulo e nave en régimen de división horizontal será de 150 m² y una longitud de fachada mínima de 10 m.
- c. Se permiten las agregaciones de parcelas siempre que la superficie resultante sea inferior a 10000 m².
- d. Las segregaciones de las parcelas será autorizables, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones del punto a.

Artículo 3.4. Tipología.

La tipología edificatoria será la de edificación entre medianeras.

Artículo 3.5. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Alineaciones.

Se plantean retranqueos respecto a vial según especificaciones de documentación gráfica (plano 4 zonificación – alineaciones y rasantes).

2. Ocupación.

La ocupación máxima será del 100% de la superficie edificable, entendida ésta como la superficie de parcela tras descontar la superficie afectada por el

retranqueo a vial. La entreplanta no ocupará más del 50% de la superficie ocupada en planta.

3. Edificabilidad neta máxima.

a. La edificabilidad máxima será de 0.98 m² de techo edificable por m² de superficie de suelo de parcela.

b. En el de estudio de detalle en las manzanas M1 y M2, la suma de la edificabilidad asignada por el Estudio de detalle para las parcelas resultantes de su ordenación, no superará en ningún caso el techo máximo edificable correspondiente al ámbito del Estudio de detalle conforme a la edificabilidad establecida en el apartado a) anterior.

4. Altura.

Se permite una planta de altura con una altura máxima de 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplantas computando en el parámetro de edificabilidad.

5. Ordenanza de valla.

a. Vallas alineadas a vial.

Se realizarán hasta 0.70 m de altura con elementos sólidos y opacos y hasta una altura máxima de 2.00 m con cerramiento ligero y transparente. En caso de rasantes con pendientes, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de los tramos que presenten desniveles mayores de 80 cm. Se representará el proyecto de valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso que la planta baja se destine parcial totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

b. Vallas medianeras.

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2.10 m. En caso de rasantes con pendientes, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de los tramos que presenten desniveles mayores de 80 cm.

Artículo 3.6. Condiciones suplementarias de composición.

En aquellas parcelas adyacentes a espacios libres, los paramentos que den a estos espacios deberán ser tratados como fachadas quedando los propietarios obligados a su tratamiento y adecentamiento.

Artículo 3.7. Condiciones de uso.

a. Uso dominante: Industrial en 1^a, 2^a, 3^a y 4^a categorías.

- b. Uso permitidos: Equipamientos, comercial, oficinas, deportivo y residencial sólo para la vivienda del guarda de la actividad industrial siempre que la superficie construida de la edificación sea superior a 2000 m².

SECCION 2ª. USO DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 3.8. Delimitación.

Comprenden las zonas denominadas en el plano de ordenación-zonificación como E1 y E2.

Artículo 3.9. Condiciones de ordenación y edificación.

- a. Alineaciones. Se plantean retranqueos respecto a vial según especificaciones de documentación gráfica (plano 4 zonificación – alineaciones y rasantes).
- b. Ocupación. La ocupación máxima será del 100% de la superficie edificable, entendida ésta como la superficie de parcela tras descontar la superficie afectada por el retranqueo a vial.
- c. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,00 m² de techo edificable por m² de superficie de suelo de parcela.
- d. Altura. Se permiten dos plantas (PB+1) de altura con una altura máxima de 9 metros.

Artículo 3.10. Condiciones de uso.

- a. Uso dominante: comercial, cultural, asistencial, recreativo y deportivo.

SECCION 3ª. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 3.11. Delimitación.

Comprenden las zonas denominadas en el plano de ordenación-zonificación como V.

Artículo 3.12. Condiciones de ordenación.

El tratamiento de los jardines será obligatorio y se especificará en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 3.13. Condiciones de uso.

- a. Uso dominante: Jardines públicos y áreas de recreo y expansión.
- b. Uso permitido: Sólo los vinculados al uso dominante tales como kioscos de bebida o prensa y almacenaje de aperos de jardinería.

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 4.1. Las condiciones generales que debe cumplir la urbanización se ajustarán las determinaciones de las NN.SS, capítulo II. De forma complementaria se deberán cumplir las prescripciones del artículo siguiente.

Artículo 4.2. Los proyecto de urbanización que desarrollen el Plan Parcial, deberán contener las siguientes determinaciones:

Viaros.

Cumplirán las prescripciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Montalbán, y en concordancia con el artículo 98 de la LOUA, así como se deberá cumplir el decreto 72/1992 de eliminación de Barreras arquitectónicas.

Abastecimiento de agua.

El cálculo garantizará los consumos de los previstos en las NN.SS. de MONTALBÁN, de acuerdo con el predimensionado del Plan Parcial.

El proyecto de urbanización determinará el cálculo de las secciones tipo y las secciones de coordinación de servicios, dando cumplimiento a las Normas vigentes.

Saneamiento de agua.

El proyecto de urbanización determinará el cálculo de las secciones tipo, dando cumplimiento a las Normas vigentes, siendo el sistema empleado tipo unitario.

Energía eléctrica.

El proyecto de urbanización determinará el cálculo de las redes en alta y baja tensión dando cumplimiento a los Reglamentos Electrotécnicos y a las Normas vigentes.

Alumbrado público.

El proyecto de urbanización determinará el cálculo de las secciones tipo, mediante redes subterráneas independientes de la red de baja tensión. Todos los elementos serán homologados, cumplirán los requisitos de los servicios técnicos municipales y las Normas vigentes.

Telecomunicaciones.

Las redes serán subterráneas, según las normas de las diferentes compañías y cumpliendo las normas de coordinación con el resto de servicios según las Normas vigentes.

Córdoba junio 2006.
Los arquitectos.

D. PLAN DE ETAPAS

1.- DESCRIPCION.

La ejecución de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se establece mediante una única Unidad de Ejecución que comprende la totalidad del sector, estableciéndose las cesiones de equipamiento, espacios libres y la zona lucrativa de cesión al ayuntamiento, cumpliendo con las exigencias del Reglamento de Planeamiento, de la siguiente forma:

	PLAN PARCIAL	REGL. PLANEAMIENTO	
Sistema viario	15.296,40 m ²		
Espacios libres	9.634,23 m ²	10 %	7.349,86 m ²
S.I.P.S. Parque deportivo	2.002,71 m ²	2 %	1.469,97 m ²
S.I.P.S. Comercial, social	1.470,15 m ²	2 %	1.469,97 m ²
S.T.I.	96,00 m ²		
Uso industrial	44.999,17 m ²		
Cesión Aprov.	4.499,92 m ²	10 %	4.499,92 m ²
Aprov. lucrativo	40.499,25 m ²		
Total	73.498,66 m ²		

2.- PLAZOS DE EJECUCION.

El plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, así como para la presentación de los proyectos de urbanización y su ejecución, será de cuatro años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del plan parcial. Una vez finalizadas las obras de urbanización se procederá a la Recepción de las mismas, de acuerdo con el artículo 154 de la L.O.U.A.

El plazo para la solicitud de licencias de obra de edificación será de 8 años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Córdoba, junio de 2006.
Los arquitectos.

E. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

1.- OBJETO.

El objeto del presente estudio económico financiero, es evaluar los costos de urbanización del sector, globalmente y según el plan de etapas previsto, y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias, para en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión de acuerdo con las especificaciones de los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento.

Para ello, se evalúan los costes según parámetros unitarios, ya que se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación mas detallada del proyecto de urbanización, y analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento lucrativo, para obtener la relación entre ambos.

2.- EVALUACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN.

Capítulo I	DEMOLICIONES	Importe €
	Ud demolición de edificaciones existentes y desmontaje de instalaciones, incluso trabajos previos con traslado de escombros a vertedero municipal	77.800
Capítulo II	REPLANTEO Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	
	Ud de replanteo y movimiento de tierras para ejecución de viales y espacios libres, tanto en desmonte como terraplén, con p.p. de elementos de contención, para bases de espacios, cajas de viario y zanjas de instalaciones, incluso catas arqueológicas.	129.400
Capítulo III	SANEAMIENTO	
	Ud de ejecución de alcantarillado para evacuación de aguas residuales de tipo unitario, comprendiendo colectores de polietileno de alta densidad, pozos de registro de fábrica de ladrillo, incluso tapas normalizadas, imbornales, cámaras de descarga, terminada y funcionando.	159.400
Capítulo IV	ABASTECIMIENTO DE AGUA.	
	Ud de ejecución de red de abastecimiento de agua comprendiendo canalizaciones en fundición dúctil con juntas neumáticas, hidrantes de incendios según NBE CPI-96, llaves de paso y corte, purga y desagüe, realizada según las normas NTE-IPF, terminada y funcionando, incluso p.p. del alimentador.	108.000
Capítulo V	ENERGÍA ELÉCTRICA.	
	Ud de distribución de energía en baja tensión, comprendiendo líneas subterráneas, arquetas y conectores, funcionando incluso p.p. línea en media y de construcción de C.T., incluyendo la modificación de la red aérea existente y la reforma necesarias.	164.000
Capítulo VI	ALUMBRADO PÚBLICO.	
	Ud de instalación de alumbrado público en viales comprendiendo centro de mando, red de distribución subterránea, luminarias tipo farol y báculo, según planos, red de protección. Totalmente instalada y funcionando, para recibir.	56.000
Capítulo VII	TELECOMUNICACIONES	

	Ud de instalación de telecomunicaciones, comprendiendo canalización subterránea, cámaras y arquetas de registro, cámaras para cajas de derivación, construido según legislación vigente y normas particulares de los operadores.	27.500
Capítulo VIII	CONEXIONES A REDES DE INFRAESTRUCTURA	
	Ud de obras exteriores al Plan Parcial para enlace de redes de infraestructura existentes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones.	21.500
Capítulo IX	PAVIMENTACIÓN	
	Ud de pavimentación en viales y Acerados comprendiendo formación de subbases y capas de rodadura, soleras de Acerados y su pavimentación, incluso áreas de aparcamiento y sistemas de señalización de tráfico.	396.000
Capítulo X	URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES.	
	Ud de urbanización y jardinería de espacios libres, comprendiendo formación de plataformas, escalinatas y rampas, construcción de muros, encintados, remates, plantación y seguimiento de arbolado y espacios florales, instalación de mobiliario público, todo de acuerdo con el proyecto de urbanización y directrices municipales.	190.200
Capítulo XI	SEGURIDAD Y SALUD	37.500

RESUMEN POR CAPÍTULOS.

Capítulo I	DEMOLICIONES	77.800
Capítulo II	REPLANTEO Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	129.400
Capítulo III	SANEAMIENTO	159.400
Capítulo IV	ABASTECIMIENTO DE AGUA.	108.000
Capítulo V	ENERGÍA ELÉCTRICA.	164.000
Capítulo VI	ALUMBRADO PÚBLICO.	56.000
Capítulo VII	TELECOMUNICACIONES	27.500
Capítulo VIII	CONEXIONES A REDES DE INFRAESTRUCTURA	21.500
Capítulo IX	PAVIMENTACIÓN	396.000
Capítulo X	URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES.	190.200
Capítulo XI	SEGURIDAD Y SALUD.	37.500
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.367.300
	GG + BI (17%)	232.441
	PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.599.741

OTROS COSTOS.

Honorarios técnicos	60.000
Tasas y licencias municipales	88.000
Varios e imprevistos.	59.000
TOTAL	207.000

TOTAL COSTOS **1.806.741**

Asciende el presente coste total a la cantidad de un millón ochocientos seis mil setecientos cuarenta y un euros.

4.- REPERCUSIONES.

Se evalúa a continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que da una primera aproximación de la viabilidad económica del proyecto.

Repercusión sobre m² de suelo bruto:

$$1.806.741,00 / 73.498,66 = 24,58 \text{ €/m}^2.$$

Repercusión sobre m² de suelo industrial:

$$1.806.741,00 / 44.999,17 = 40,15 \text{ €/m}^2.$$

Repercusión sobre m² edificable industrial lucrativo:

$$1.806.741,00 / 40.499,25 = 44,61 \text{ €/m}^2.$$

5.- CONCLUSIONES.

Teniendo en cuenta la situación geográfica del sector y las expectativas de venta, se entiende que el presente plan parcial es viable.

En resumen, se trata de acometer la ordenación y posterior urbanización de un sector, con una situación privilegiada, cercana a la variante y que cubrirá unas necesidades inmediatas.

Córdoba, junio de 2006.
Los arquitectos.