1. OBJETO.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo urbanístico del Sector de Suelo Apto para Urbanizar de Uso Industrial (PP.I-1) en Torrecampo Córdoba, previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal siendo la tramitación de éste consecuente con el documento de planeamiento general.

Lo redacta el Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Oficina de Urbanismo y Sección Pedroches por encargo del Ayuntamiento de Torrecampo en cumplimiento del Decreto de 23 de julio de 1.998 de la Diputación de Córdoba.

2. ANTECEDENTES.

La iniciativa de desarrollar un suelo industrial en Torrecampo fue planteada por el Ayuntamiento en pleno de 28 de marzo de 1.996 diciéndose adquirir unas parcelas de suelo no urbanizable para la actuación, solicitando se instrumentara el procedimiento urbanístico conveniente para viabilizar la iniciativa.

Se procedió a formular unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que ordenasen el municipio y su término donde entre otros objetivos se contuvieran las determinaciones necesarias para poder desarrollar el polígono industrial.

Las Normas Subsidiarias Municipales recogen este sector como Suelo Apto para Urbanizar sujeto a desarrollo mediante Plan Parcial.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Delimitación del Sector.

El sector se sitúa al Este del núcleo urbano de Torrecampo en el paraje conocido como Peralvillo, siendo los linderos los siguientes:

Al Norte: Resto de la propiedad permutada por el Ayuntamiento al propietario de la parcela 7ª del polígono 53.
Al Sur: El camino del Peralvillo.
Al Este: Parcela 201 del polígono 53.
Al Oeste: Travesía de Peralvillo a Fuente Nueva.

La superficie total del sector es de 46.235 m.²

3.2. Características de los terrenos.

El sector tiene forma sensiblemente rectangular apoyándose dos de sus lados en viarios o caminos y los otros dos son linderos con otras parcelas rústicas.

Desde el punto de vista topográfico se trata de unos terrenos en suave ladera con pendiente en dirección este-oeste, situándose el punto mas alto en la cota 107,50 m. y el más bajo en la cota 95,00 m.

Los terrenos carecen de arbolado o cultivo estando dedicados a pastizal. Se encuentran parcialmente delimitados por una cerca de mampostería de piedra franca en seco característica de la delimitación parcelaría de los ruedos del núcleo urbano.

No existen estudios geotécnicos que informen sobre las características del terreno aun cuando cabe apreciar la eflorescencia de crestas de granito bajo una cubierta de tierra natural de escasa potencia.

3.3. Usos y edificaciones existentes.

Como se indicó en el apartado anterior los terrenos carecen de cultivos, estando dedicados a pastizal. No obstante existen anexos al camino de Peralvillo, unas edificaciones de una planta de altura en deficiente estado constructivo dedicadas a almacenaje de pastos para el ganado. La superficie de estas edificaciones es de 770 m.^{2}

3.4. Infraestructuras existentes.

3.4.1. Red viaria.

Adyacente al sector por el oeste discurre la travesía del camino de Peralvillo a Fuente Nueva que divide a éste del núcleo urbano, con una anchura de calzada con asfalto de 7 m.

Por el Sur discurre parte de la carretera de Torrecampo a Conquista y el camino de Peralvillo contando la primera con una calzada asfaltada de 6 m. y el segundo sin ancho fijo y sin pavimentación.

3.4.2. Saneamiento.

El sector carece de saneamiento encontrándose el punto de acometida más cercano en el borde del núcleo urbano al final del callejón de la Huerta de Don Juan (∅ 600) y c/ Cerrillo (∅ 250).

3.4.3. Abastecimiento.

El sector carece de abastecimiento de agua discurriendo por el camino de Peralvillo la conducción general de abastecimiento al núcleo desde los depósitos situados al Este de los terrenos (∅ 175).

3.4.4. Energía eléctrica.

El sector carece de energía eléctrica debiendo suministrarse ésta de la línea de media tensión adyacentes o desde los centros de transformación situados en el caso urbano.

3.4.5. Telecomunicaciones.

El sector no dispone de instalaciones de telefonía fija ni de telecomunicaciones que habrán de suministrarse desde la red existente en el núcleo urbano.

3.5. Estructura de propiedad del suelo.

La estructura de propiedad del suelo según datos facilitados por el Ayuntamiento es la siguiente:

Parcela (nº)	Propietario (nombre)	Superficie (m.²)	Ref. catastral
1.	Ayto. de Torrecampo	41.809 m.²	Polígono 55 (parc. 15,16,17 y 18 y parte de la 20)
2.	Camino Mcpal. de Peralvillo (incluye edificación existente)	4.426 m.²	——

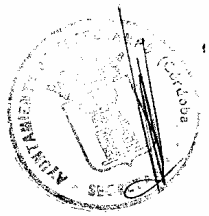
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

4.1. Determinaciones del planeamiento.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en Tramitación establecen las siguientes determinaciones para este sector industrial:

- Clasificación de suelo: Suelo Apto para Urbanizar.
- Delimitación: La que se señala en planos. Superficie 46.235 m.²
- Ordenación: Según Plan Parcial.
- Parcela mínima: 300 m.²
- Frente mínimo: 10 m.
- Alineaciones: A determinar por el Plan Parcial.
- Fondo edificable: No se establece.
- Altura máxima: 7,5 m.
- Usos permitidos: Industrial en todas sus categorías. Comercial y hostelería compatibles.
- Ocupación: 100 % descontado el retranqueo que establezca el Plan Parcial.
- Edificabilidad bruta: 0,60 m.² techo/m.² de suelo.
- Tipología de la edificación: Aislada o adosada según Plan Parcial.
- Iniciativa de desarrollo: Sistema de compensación.
- Dotaciones y cesiones: Según Reglamento de Planeamiento. Se establecen como indicativas las siguientes:

a)	Superficie neta	27.294 m.²
b)	Espacios libres	4.701 m.²
c)	Parque deportivo	1.579 m.²
d)	Equipamiento Social y Comercial	933 m.²
e)	Viales y aparcamientos	11.729 m.²
	Total	46.235 m.²



4.2. Conclusiones de la información urbanística.

La información urbanística recogida en apartados anteriores permite extraer las siguientes conclusiones:

a) La situación del sector en relación con el casco urbano y la infraestructuras viarias existentes permite al aceptable funcionamiento de una zona industrial en esta localización, aunque puede verse mejorada con la ejecución de una variante Este del núcleo urbano, y la mejora de la carretera de Conquista a Torrecampo.

b) La situación de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento tienen fácil acometida a la red existente en el caso urbano, en un caso cruzando la travesía y en el otro captando del ramal principal de acometida al núcleo urbano.

c) La inexistencia de centros de transformación en las inmediaciones obliga a resolver como conexión exterior el suministro de energía eléctrica.

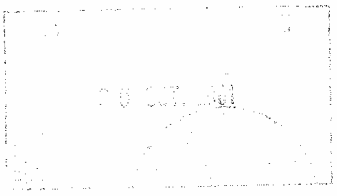
4.3. Criterios de promoción establecidos por el Ayuntamiento.

Se plantea como requerimientos del Ayuntamiento.

a) Disponer de un parcelario de distintas superficies que permitan la implantación de actividades diversas en función de su necesidad de superficie libre o construida.

b) Disponer las cesiones y equipamientos en la zona del polígono industrial más próxima al casco urbano.

c) Prever la posibilidad de ampliar el polígono en fases posteriores si se agotara el suelo industrial que se pone en carga.



5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Con los datos de la información urbanística, las determinaciones del planeamiento general y los criterios establecidos por el Ayuntamiento se plantea el siguiente modelo de ordenación:

5.1. Estructura urbanística y zonificación.

Se organiza el terreno con dos viarios estructurantes paralelos a la travesía de la Fuente Nueva, unidos en cabecera por la conexión con la carretera de Conquista a Torrecampo que se utiliza como acceso.

Se disponen dos viarios secundarios de conexión entre los principales. Los aparcamientos se sitúan en los viarios estructurantes, reservándose los secundarios para el acceso a las parcelas de menor tamaño.

Se proyectan 3 manzanas con parcelas de menor superficie y tipología de nave adosada y 2 manzanas de contacto con el suelo no urbanizable donde se prevén las parcelas de mayor tamaño con una tipología de nave aislada.

Los espacios libres y zonas de equipamiento se disponen en la posición del Plan Parcial más cercana al caso urbano y con la mejor accesibilidad desde éste.

Como soluciones provisionales se disponen 3 espacios no edificables en prolongación de los varios principales con objeto de facilitar una posible ampliación del polígono y la conexión con la travesía.

5.2. Relación aprovechamiento resultante/permitido.

El aprovechamiento previsto por las NN.SS. de 0,6 m.²t/m.²s, las ordenanzas del Plan Parcial permiten agotar prácticamente este aprovechamiento resultando una edificabilidad lucrativa de 0,565 m.²t/m.²s que incluyendo la correspondiente a los Equipamientos Social-Comercial y Deportivo se eleva a 0,594 m.²t/m.²s suelo delimitado. Se adjunta anexo comparativo.

La edificabilidad total es de 27.493 m.² de techo.

5.3. Reservas de Equipamiento Social-Comercial, Deportivo, Áreas Libres y Aparcamiento.

Se disponen el Equipamiento Social-Comecial junto con la Zona Deportiva y las Áreas Libres con las siguientes superficies de reserva de suelo.

DOTACIÓN	MÓDULO MÍNIMO R.P.	RESERVA R.P.	DETERMINACIÓN NN.SS.	PROPUESTA P.P.
Áreas Libres	10 % s (46.235 m.²)	4.623 m.²	4.701 m.²	4.701 m.²
Parque Deportivo	2% s (46.235 m.²)	924 m.²	1.579 m.²	1.579 m.²
Eq. Social-Comercial	2% s (46.235 m.²)	924 m.²	933 m.²	933 m.²
Aparcamiento	1 plz./100 m.² (27.493 m.²)	274 plz.	----------	295 plz.
Aparcamiento de Minusválidos	2 % s (295 plz)	6 plz.	----------	6 plz.

De la reserva total de aparcamientos se disponen 165 plazas anexas a la red viaria, lo que supone un 60 % del total, estableciendo las ordenanzas la obligatoriedad de disponer las 130 restantes en el interior de las parcelas en proporción de una por cada 200 m.² construidos.

5.4. Red viaria.

La red viaria se estructura y representa en el plano 03 Red viaria y consta de los siguientes elementos:

- Acceso desde la carretera de Conquista a Torrecampo mediante vial de doble sentido y la siguiente sección.

  Calzada ..... 9,00 m.
  Acerado..... 2 x 6,00 m.

  Total 21,00 m.

- Viales principales: Con un sentido de circulación y la siguiente sección.

  Calzada ..... 7,00 m.
  Aparcamiento en línea..... 2,50 m.
  Aparcamiento en batería ..... 5,00 m.
  Acerados ..... 2 x 1,50 m.

  Total 17,50 m.

- Viales secundarios: Con un sentido de circulación y la siguiente sección.

Calzada	7,00 m.
Acerados	2 x 1,50 m.
Total	10,00 m.

- Reservas de conexión: Se proyectan 3 ámbitos de reserva de conexiones del polígono con una anchura igual a los viarios de los que son prolongación para la posterior ampliación del polígono.

La superficie resultante de viarios es de 12.283 m.² lo que representa un 26,56 % de la superficie total

5.5. Redes de servicio.

a) Abastecimiento de agua.

De acuerdo con los datos facilitados por el Excmo. Ayuntamiento de Torrecampo, según se ha descrito en el apartado correspondiente de la Información Urbanística, se puede acometer a la red municipal para la alimentación de agua al Plan Parcial. El ramal de acometida a la red municipal cuenta con un diámetro de 150 mm. con caudal y presión suficiente.

La superficie de uso industrial (2,67 Ha.) se considera una dotación de 1,25 l/sg.Ha para el caudal punta industrial.

Q = 2,67 Ha x 1,25 l/sg.Ha = 3,34 l/sg de caudal punta.

Para las áreas libres, el Equipamiento Social, Comercial y Deportivo se estima una dotación de 0,80 l/sg.Ha en función de su mayor superficie ajardinada.

Q = 0,72 x 0,80 l/sg.Ha = 0,57 l/sg de caudal punta.

Para incendios se considera un caudal de 10 l/sg por hidrante, funcionando como máximo una unidad simultáneamente.

Por tanto, el caudal punta de cálculo total es:

Q = 3,34+0,57+10 = 13,91 l/sg de caudal punta.

Por tanto se proyecta una alimentación para el Plan Parcial en fundición dúctil, con diámetro de 75 mm., que acometen a la red municipal en los puntos que se describen en el apartado de información urbanística, y que entroncan con la red interior del Plan Parcial por el acceso.

La red interior del Plan Parcial se proyecta en polietileno de alta presión y se diseña con una distribución mallada que discurre bajo la acera próxima a la edificación en las calles.

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que en caso necesario cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

Igualmente contará con las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad y las correspondientes ventosas.

Las conducciones estarán separadas de los conductos de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas, y quedarán en todo caso por encima de la conducción de alcantarillado.

	Horizontal (cm)	Vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Alta tensión	30	30
Baja tensión	20	20
Telefonía	30	--

Deberán disponerse las correspondientes bocas de incendios que se situarán preferentemente en intersecciones de calles y lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

La distancia entre bocas se calcularán en función del riesgo de incendio en la zona, sus posibilidades de propagación y de los daños posibles. Como máximo será de 200 metros.

La red contará asimismo con las correspondientes bocas de riego para acoplamiento de manguera que deberán ir alojadas en arqueta.

Se colocarán en los acerados para riego de calles y superficies ajardinadas con una separación no mayor de 30 metros y con diámetro de 40 mm.

b) Red de riego.

Se dispondrán puntos de riego en las aceras próximas a las Áreas Libres y a la zona de Equipamiento Deportivo y Social-Comercial.

c) Alcantarillado.

Se proyecta la acometida a la red de saneamiento existente al final de la C/ Huerta de D. Juan atravesando la carretera de la Fuente-Nueva.

Para el cálculo de la red de saneamiento se considerará un caudal de aguas pluviales, en función de la intensidad de lluvia máxima registrada en un periodo de retorno de diez años, con una duración del tiempo de concentración y unos coeficientes de escorrentía de 0,50 para la zona de uso industrial, 0,90 para los viales y 0,10 para los espacios libres y aparcamientos.

El caudal de aguas negras se obtendrá en base a los caudales de abastecimiento de agua potable, determinados en el punto anterior. La velocidad de circulación en la red estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/sg.

En base a la topografía resultante de la ordenación, se proyecta efectuar la recogida por los varios secundarios hacía un ramal general que discurre por el viario principal más próximo y paralelo a la carretera; Atravesar la zona libre, la carretera y acometer a la red existente por la C/ Huerta de D. Juan.

Se plantea un sistema unitario con la red situada bajo la calzada.

El cálculo de las secciones se determinará a partir de su pendiente y de la superficie que evacua cada tramo. Deberá ponderarse este último dato con los correspondientes coeficientes correctores que contemplan la pluviometría del lugar y el índice de escorrentia.

Se situarán pozos de registro en todas las acometidas a la red que se prevean efectuar desde las parcelas, encuentro de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección cuando los conductos que acometan a él sean de sección igual o superior a 60 cm.

La distancia máxima entre pozos será de 50 metros.

Igualmente se dispondrán sumideros para la recogida de aguas de lluvia o riego, sin que la superficie de recogida exceda de 600 m.² ni su separación máxima de 50 metros se acometerán a pozos.

d) Alumbrado.

Se proyecta una red bajo el acerado con distribución bilateral al tresbolillo. Se prevé que la fila correspondiente a una de las aceras sea del circuito de noche entera y la de la otra acera del circuito de media noche. La red se conecta al centro de transformación previsto, donde asimismo se situará el correspondiente centro de mando y protección de la instalación.

Todos los conductores eléctricos que se empleen serán de cobre de 1 KV. de tensión de servicio.

Para su cálculo se aplicará lo especificado en la Normativa MI BT 017 y MI BT 009, teniéndose en cuenta que en la estimación de la potencia se preverá 1.8 del valor de la potencia nominal.

Para el alumbrado, la fuente de luz que se instalará será el vapor de mercurio color corregido en lámparas de 250 W. con luminarias cerradas con instalación en A.F.

Las luminarias se instalarán sobre báculos de 7 m. de altura y 2 metros de brazo.

Los báculos estarán construidos en chapa de 2,5 mm. de espesor mínimo, totalmente galvanizadas por baño de inmersión.
Deben estar homologadas y cumplir las prescripciones existentes, debiendo estar la portezuela a la altura reglamentaria y poseer una orejeta para fijación de la toma de tierra.

e) Energía eléctrica.

Para calcular la demanda de energía eléctrica que en su día se precisará para el Plan Parcial se han tenido en cuenta los estudios realizados por SEPES en otros similares y que de forma generalizada vienen a ser de unos 30 w/ m.^{2} de superficie de parcela.

En base a estos datos, se prevé que la potencia necesaria en este polígono será aproximadamente de unas 802 Kva.

1) Línea de alta tensión.

La tensión de la misma será de 25 Kv., partirá de la red aérea existente y finalizará en los límites del polígono. Se realizará con línea aérea compuesta por apoyos metálicos, conductor de al-ac LA-56 y aislamiento de cadenas.

2) Centros de transformación.

El centro de transformación se alojará en un recinto prefabricado de hormigón, situado junto al acceso principal al polígono.

Las celdas serán del tipo prefabricado, habiéndose elegido de este tipo por ser de dimensiones mucho más reducidas, consiguiéndose con ello un centro de mayor funcionalidad y seguridad en la explotación.

En el centro se instalarán dos celdas para entrada y salida de cables, y otra para protección del transformador que se montará.

El transformador tendrá refrigeración por baño de aceite con regulación de la tensión primaria, cuba de chapa semiondulada, presentando las siguientes características eléctricas:

Potencia nominal ..... 1.000 Kva.
Tensión primaria..... 25/20+2,5+5% Kv.
Tensión secundaria ..... 398/230 V.
Frecuencia..... 50 Hz.

3) Red de distribución en baja tensión.

Se proyecta la red de distribución en Baja tensión atendiendo fundamentalmente a la reducción de las caídas de tensión, puesto que las secciones consideradas soportarán ampliamente las intensidades que circularán en función de las cargas previstas.

Las canalizaciones para los conductores de distribución de energía en Baja Tensión seguirán las trazas marcadas en planos de planta y estarán constituidas por tubos de hormigón de 20 cm. de diámetro interior o de PVC de 14 cm. de diámetro, colocados en zanjas de 0,40 m. de anchura y 0,80 m. de profundidad.

Todos los conductores para distribución de energía en Baja Tensión serán del tipo Hersatene o similar, de aluminio, designación UNE RV 0,6 KV., aislamiento de polietileno reticulado, con secciones de 240, 150 $mm.^2$ La distribución será a tres fases más neutro.

f) Telefonía.

El punto de conexión a la red de la Compañía Telefónica se prevé, de acuerdo con las instrucciones de la C.T.E. en la red existente en el casco urbano.

A partir de ese punto se proyecta una canalización subterránea que discurrirá bajo el acerado con tubería de P.V.C. dando alimentación a los correspondientes armarios de acometida, con capacidad de 25 líneas cada uno de ellos.

De los armarios de acometida arranca una red secundaria que termina en arquetas tipo M para cada dos parcelas. Se estima una demanda de 2/3 líneas por parcela edificable.

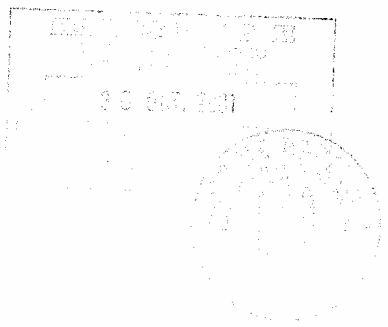
6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Las NNSS. de Torrecampo determinan para la gestión del Plan Parcial Industrial (PP.I-1) de Torrecampo que la iniciativa sea municipal y que el Sistema de Ejecución sea el de compensación de propietario único (Ayuntamiento).
Se prevé el desarrollo en una única Unidad de Ejecución en el plazo que se determina en el Plan de Etapas.

Los gastos de urbanización corresponderán al Ayuntamiento, así como los aprovechamientos resultantes de la ordenación.

Córdoba, junio de 2.000

Diputación de Córdoba
S.A.U.
SERVICIOS CENTRALES



ANEXOS

ANEXO 1. CUADRO COMPARATIVO, DETERMINACIONES, NN.SS. Y PLAN PARCIAL

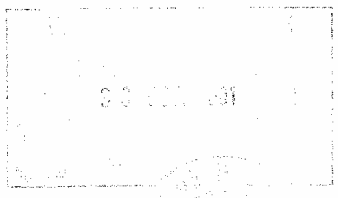
	NN.SS.	PLAN PARCIAL I1
Superficie del Sector	46.235 m.²	46.235 m.²
Uso Global	Industrial	Industrial
Superficie Edificable	----	26.739 m.²
Edificabilidad Bruta	0,6 m.²t/m.²s	0,594 ,m.²t/m.²s
	27.741 m.²t	27.493 m.²t
Edificabilidad Lucrativa	----	0,565 m.²t/m.²s
	----	26.166 m.²t
Áreas Libres	4.701 m.²	4.701 m.²
Parque Deportivo	1.579 m.²	1.579 m.²
Eq. Social-Comercial	933 m.²	933 m.²
Viales y Aparcamientos	----	12.283 m.²
Cesión 10 % Aprovechamiento	10 %	2.749 m.²t

ANEXO 2

Se relacionan a continuación las parcelas previstas indicando su identificación, zonificación, superficie y edificabilidad neta y techo construible.

Nº	Zonificación	Superficie m.²	Edificabilidad m.²t/m.²s	Construcción m.²t
1	IND-1	1.545	0,8	1.236
2	IND-1	1.469	0,8	1.175
3	IND-1	1.370	0,8	1.096
4	IND-1	1.282	0,8	1.026
5	IND-1	1.189	0,8	951
6	IND-1	1.682	0,8	1.346
7	IND-1	2.007	0,8	1.606
8	IND-1	1.315	0,8	1.052
9	IND-1	1.239	0,8	991
10	IND-2	375	1,15	431
11	IND-2	375	1,15	431
12	IND-2	375	1,15	431
13	IND-2	375	1,15	431
14	IND-2	375	1,15	431
15	IND-2	375	1,15	431
16	IND-2	375	1,15	431
17	IND-2	375	1,15	431
18	IND-2	375	1,15	431
19	IND-2	375	1,15	431
20	IND-2	375	1,15	431
21	IND-2	375	1,15	431
22	IND-2	375	1,15	431
23	IND-2	375	1,15	431
24	IND-2	375	1,15	431
25	IND-2	375	1,15	431
26	IND-2	375	1,15	431
27	IND-2	375	1,15	431
28	IND-2	375	1,15	431
29	IND-2	375	1,15	431
30	IND-2	375	1,15	431
31	IND-2	375	1,15	431
32	IND-2	375	1,15	431
33	IND-2	375	1,15	431
34	IND-2	375	1,15	431
35	IND-2	375	1,15	431
36	IND-2	375	1,15	431
37	IND-2	375	1,15	431

38	IND-2	375	1,15	431
39	IND-2	448	1,15	515
40	IND-2	448	1,15	515
41	IND-2	448	1,15	515
42	IND-2	448	1,15	515
43	IND-2	448	1,15	515
44	IND-2	448	1,15	515
45	IND-2	449	1,15	516
46	SIPS	933	1,00	933
47	DEPORTIVO	1.579	0,25	0,39
48	ÁREAS LIBRES	4.701	-----	-----
	VIALES	12.283	-----	-----
	TOTAL	46.235		27.493



PREÁMBULO

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Asimismo las Normas Subsidiarias municipales de Torrecampo, en su Título III Capítulo II, desarrollan las "Normas específicas para el Sector I-1, mediante los artículos siguientes:

Art. 93.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Plan Parcial PP.I-1 se desarrolla en los terrenos colindantes a la ronda, según se indica en los planos de ordenación.

2. La redacción detallada del Plan Parcial resolverá la ordenación de los terrenos que constituyen el sector.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.

Nº	SUP. ACTUACIÓN	SUP. NETA	USO DOMINANTE	ORDENANZAS	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
1	46.235 m.^{2}	27.294 m.^{2}	Industrial	Industrial	Plan Parcial

ESPACIOS LIBRES	PARQUE DEPORTIVO	RESERVA EQ. SOCIAL Y COMERCIAL	SUP. ORIENTATIVA VIALES Y APARCAMIENTOS
4.701 m.^{2}	1.579 m.^{2}	933 m.^{2}	11.729 m.^{2}

Art. 94.- Parcela mínima.

Será de 300 m.^{2}

Art. 95.- Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de fachada que presentará las parcelas será de 10 m.

Art. 96.- Alineación.

La alineación será la marcada en el plano correspondiente del Plan Parcial necesario.

Art. 97.- Fondo edificable.

No se establece limitación al fondo edificable.

Art. 98.- Altura máxima.

Cuando la edificación sea del tipo de forjados planos, la altura máxima será de 7.5 m., medidos a la cara superior del forjado.

Cuando la construcción sea del tipo de nave industrial con cubierta a dos aguas, la altura máxima será de 7.5 m. medidos a la cumbrera de la cubierta.

En elementos singulares se admitirá una altura máxima de 10.5 m. en un 25 % de la parcela.

Art. 99.- Usos permitidos.

El uso principal será el industrial en todas sus categorías. Permitiéndose como usos compatibles comercial y hostelería.

Dotaciones.- Serán las previstas en el art. 24 y como mínimo las establecidas en el Anexo del art. 11 del Reglamento de Planeamiento.

Cesiones.- Serán de cesión obligatoria y gratuita los aprovechamientos lucrativos que se establezcan por la legislación vigente.

Art. 100.- Ocupación.

Será del 100 % de la superficie resultante una vez descontado el retranqueo delimitado en el Plan Parcial.

Art. 101.- Edificabilidad.

Será de 0,7 m.^{2} techo/ m.^{2}. suelo.

Art. 102.- Tipología de la edificación.

La edificación podrá ser aislada o adosada, con las limitaciones que marque para esta zona el Plan Parcial.

Art. 103.- Iniciativa de desarrollo.

El Plan Parcial se redactará por iniciativa Pública, por el Sistema de Compensación.

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Ámbito territorial.

Estas ordenanzas regirán dentro del Sector I1 definido en las Normas Subsidiarias de Torrecampo. Sus límites son los señalados en el correspondiente Plano de delimitación.

Artículo 2.- Vigencia del plan.

La vigencia de este Plan es indefinida. El Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento correspondiente, podrá modificar el Plan.

Las modificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales que vayan aprobándose, también podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial.

Artículo 3.- Interpretación.

1. La interpretación de las disposiciones de este Plan Parcial se efectuarán en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

También se tendrán en cuenta las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.

Los documentos que integran el presente Plan Parcial son: Memoria, Planos de información y Planos de proyecto, Ordenanzas reguladoras, Plan de etapas y Estudio Económico-Financiero.

2. En los supuestos de discrepancia entre los documentos gráficos, prevalecerá el de mayor escala y el correspondiente a la determinación objeto de la duda.

Si la discrepancia se produce entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá ésta última.

3. En todos aquellos aspectos no regulados por la Normativa y demás documentación de este Plan Parcial se aplicarán las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 4.- Entidad de conservación.

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán obligación de los propietarios del Plan Parcial o en su caso del Ayuntamiento tras la recepción definitiva del Proyecto de Urbanización.

A tal efecto, todos los propietarios de parcelas del Plan Parcial se integrarán en la correspondiente Entidad de conservación.

Capítulo II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 5.- Instrumentos complementarios de ordenación.

El presente Plan Parcial se desarrollará según las determinaciones de la Ley del Suelo, de las Normas Subsidiarias Municipales y del propio Plan Parcial.

Estas ordenanzas definen las alineaciones y rasantes y ordenan los volúmenes con el objeto de hacer innecesarias figuras de planeamiento complementario.

Cuando se acometa la ejecución de la ordenación se hará mediante Proyecto de Urbanización para las infraestructuras, viales y espacios libres y mediante proyecto de edificación para las construcciones.

Artículo 6.- Parcelaciones.

Se permite la agregación de parcelas incluidas dentro de una misma zonificación. En este caso deberán cumplirse las ordenanzas referentes a retranqueos de la edificación de la línea de fachada y de los linderos que resulten de la agregación, así como la ordenanza referente a edificabilidad en función de la superficie de parcela.

Cuando la superficie resultante de la agregación de parcelas sea superior a 5.000 m.^{2}, deberá tramitarse un Estudio de Detalle para su aprobación.

Se permite la segregación de parcelas sólo en las zonificaciones IND-1, cumpliendo las normas particulares de dichas ordenanzas.

Artículo 7.- Instrumentos de gestión.

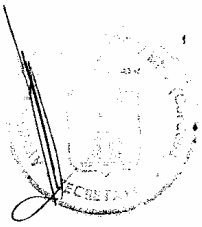
El presente Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación de propietario único (Ayuntamiento), mediante una única unidad de ejecución.

Artículo 8.- Cesiones de suelo.

Las cesiones de suelo gratuitas a efectuar en favor del Municipio son las establecidas en la Ley del Suelo:

- Superficie total de viales.
- Superficie total del sistema de espacios libres y parque deportivo.
- Superficie correspondiente al 10 % del aprovechamiento del sector.

- Superficie total de Equipamiento Social y Comercial.

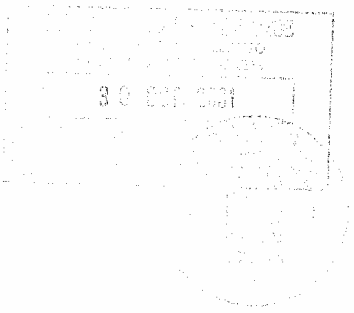


Artículo 9.- Instrumentos de ejecución.

La ejecución se realizará mediante un único proyecto de urbanización para la totalidad del Plan Parcial.

Artículo 10.- Ejecución material y recepción.

La ejecución de las obras de urbanización corresponderá a la Junta de Compensación (Ayuntamiento).



Capítulo III. NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 11.- Regulación de usos.

Los usos permitidos en el presente Plan Parcial son el industrial, de almacenaje, comercial, de relación, de oficinas.

Se prohibe expresamente el uso residencial.

Asimismo, y en las parcelas correspondientes según plano de zonificación, se autorizan los usos de Áreas Libres y Deportivo, de Equipamiento Social y Comercial.

Estos usos cumplirán las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias Municipales.

Capítulo IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 12.- Parcela.

Es la porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, así como servir de referencia a la intensidad de la edificación.

Tendrá la consideración de solar cuando reúna las condiciones de urbanización que establece la Ley del Suelo, siendo apta para ser edificada inmediatamente.

Artículo 13.- Superficie de techo edificable.

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas, situadas sobre la rasante de la parcela.

La superficie destinada a plazas de aparcamiento cubierto abierto en sus cuatro lados no computará como superficie de techo edificable.

Artículo 14.- Edificabilidad neta.

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en ,m.²t/ m.²s (metros cuadrados de techo, metros cuadrados de suelo), aplicable a la superficie de parcela.

Artículo 15.- Ocupación de parcela.

Es el coeficiente (expresado en porcentaje) resultante de dividir la proyección ortogonal de la totalidad del volumen de la edificación entre la superficie de parcela.

La superficie destinada a plazas de aparcamiento cubierto abierto en sus cuatro lados no computará a efectos de ocupación de parcela.

Artículo 16.- Alineación de parcela.

Se considera alineación de parcela la línea que separa la parcela, de la propiedad privada o pública o del vial.

Artículo 17.- Alineación de la edificación.

Es la línea más próxima a la alineación de parcela en la cual puede situarse la edificación, constituyendo el límite de ocupación para ésta.

Artículo 18.- Lindero de parcela.

Es la línea que separa dos parcelas, puede ser lateral o de fondo. También es la línea que separa una parcela del suelo no urbanizable.

Artículo 19.- Altura y número de plantas.

La altura se medirá desde la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación de parcela hasta la parte superior de la cubierta.

La altura mínima libre de planta será de 2,60 m.

Capítulo V. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 20.- Determinaciones referentes a la red viaria.

Los proyectos de urbanización desarrollarán las determinaciones de este Plan Parcial referentes al diseño y circulación de la red viaria y en todo caso cumplirán lo estipulado en el Capítulo III Características y Ordenanzas de las obras de urbanización de las NN.SS.

Se distinguirá en el tratamiento entre la calzada, los aparcamientos y los acerados.

El trazado y características de la red viaria no podrá ser alterado en sus condiciones.

Artículo 21.- Determinaciones referentes a las áreas libres.

Dadas la situación del área libre y deportiva, entre el polígono industrial y el núcleo urbano residencial, se tratará con abundante arbolado y especies arbustivas autóctonas.

Artículo 22.- Determinaciones referentes a las redes de servicios.

Todas las conducciones se dispondrán subterráneas y cumplirán, además de la normativa municipal, las instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos encargados de su explotación.

Su dimensionado será adecuado a las necesidades previsibles.

Capítulo VI. ORDENANZAS PARTICULARES.

Artículo 23.- Delimitación.

Las ordenanzas particulares serán de aplicación en el ámbito de este Plan Parcial y cada una de ellas en la zona en que así figure grafiado en el plano 01: Zonificación. La numeración de parcelas es la señalada en el plano 02: Alineaciones y Parcelación.

Artículo 24.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de las parcelas son las grafiadas en los planos de Alineaciones y Parcelación, y las rasantes serán las establecidas en el plano de Red Viaria.

Artículo 25.- Zonas de ordenanza.

A efectos de la aplicación de las correspondientes ordenanzas, el suelo del Plan Parcial se divide en las siguientes zonas:

Edificación Industrial IND-1.
Edificación Industrial IND-2.
Equipamiento Social y Comercial.
Equipamiento Deportivo.
Áreas libres.
Servicios técnicos.

Artículo 26.- Ordenanza para la edificación industrial IND-1.

1. Delimitación.

Se aplicará esta ordenanza a las manzanas señaladas en el plano 01: Zonificación que corresponden a las numeradas de la 1 a la 9 en el plano 02: Alineaciones y Parcelación.

2. Parcela mínima.

Las segregaciones deberán contar con una parcela de 12,50 m. de fachada y 300 m.^{2} de superficie debiendo dar frente a vial con calzada.

3. Condiciones de implantación de la edificación.

La edificación será exenta, tratándose como fachada todos sus lados, estableciéndose un retranqueo mínimo de la alineación de parcela de 5 m. y de lindero de 3 m.

4. Altura.

Contará con un máximo de dos plantas y 7,5 m. de altura hasta la cumbrera. Excepcionalmente y sin aumentar el número de plantas podrán elevarse elementos constructivos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial específica con una altura máxima de 10,50 m. y en un 25 % de la construcción.

5. Edificabilidad neta.

La edificabilidad total sobre rasante no excederá de 0,80 m.^{2}t/m.^{2}s.

6. Ocupación.

La ocupación máxima será el resultado de la separación a la línea de parcela y a los linderos. Se indica en el plano 02: Alineaciones y Parcelación.

7. Reservas de aparcamiento.

Dentro de la parcela se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos o fracción.

Artículo 27.- Ordenanza para la edificación industrial IND-2.

1. Delimitación.

Se aplicará esta ordenanza a las manzanas señaladas en el plano 01: Zonificación, que corresponden con las numeradas de la 10 a la 45 en el plano 02: Alineación y Parcelación.

2. Condiciones de implantación de la edificación.

La edificación será adosada en los linderos de parcela, debiendo retranquearse 5 metros de la alineación de parcela, con carácter obligatorio.

Se permiten retranqueos de la edificación del lindero del fondo al objeto de permitir, en su caso, patios traseros de parcela. En este caso, el retranqueo mínimo será de 3 m.

3. Altura.

La altura máxima de la instalación industrial será de dos plantas y 7,50 m. hasta la cumbrera.

4. Edificabilidad neta.

La edificabilidad total sobre rasante no excederá de 1,15 m.^{2}t/m.^{2}s.

5. Ocupación.

La ocupación máxima será el resultado de la separación a línea de parcela y a los linderos. Se indica en el plano 02: Alineaciones y Parcelación.

6. Reservas de aparcamiento.

Dentro de la parcela se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m.² o fracción.

Artículo 28.- Ordenanza para el Equipamiento Social y Comercial.

1. Delimitación.

Se aplicará esta ordenanza a la parcela señalada en el plano 01: Zonificación que corresponde con la número 46 del plano 02: Alineaciones y Parcelación.

2. Edificabilidad neta.

La edificabilidad total sobre rasante será inferior a 1,00 m.²t/m.²s.

3. Condiciones de la edificación.

La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m. de la alineación de parcela y 3 m. del lindero a la zona IND-1, pudiendo alinearse a la línea de parcela del Equipamiento Deportivo.

4. Altura.

La máxima altura permitida es de dos plantas y 7,50 m. hasta la cumbrera o coronación del último forjado.

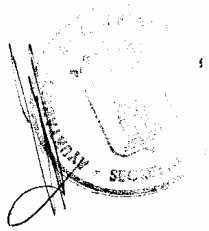
5. Ocupación.

La ocupación será el resultado de la separación a la línea de parcela y a los linderos. Se indica en el plano 02: Alineaciones y Parcelaciones.

Artículo 29.- Ordenanza para el Equipamiento Deportivo.

1. Delimitación.

Se aplicará esta ordenanza a la parcela señalada en el plano 01: Zonificación que corresponde con la número 47 del plano 02: Alineaciones y Parcelación.



2. Edificabilidad neta.

La edificabilidad total sobre rasante será inferior a 0,25 m.²/m.²s.

3. Condiciones de la edificación.

La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m. de la alineación de parcela pudiendo adosarse a la parcela de SIPS y las Áreas Libres.

4. Altura máxima.

La máxima altura permitida es de una planta y 5,00 m.

5. Ocupación.

La ocupación será el resultado de la separación a la línea de parcela y a los linderos. Se indica en el plano 02: Alineaciones y Parcelación, salvo que se trate de una pista deportiva que no suponga edificación.

Artículo 30.- Ordenanza de Áreas libres.

Las pequeñas edificaciones que fueran necesarias para estos usos quedarán perfectamente integradas en la ordenación y no sobrepasarán el 2 % de la superficie total.

En todo caso el acceso a estas zonas será público y libre, no pudiendo cerrarse con ningún tipo de cercas o vallas y se mantendrá en todo momento bajo titularidad pública.

Artículo 31.- Ordenanza de servicios técnicos.

La edificabilidad neta no excederá de 0.1 m.²t/ m.²s.

La edificación se retranqueará un mínimo de 3 m. de todos los linderos y fachadas de parcela.

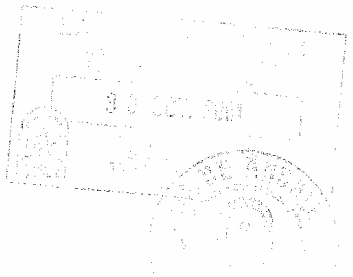
La altura máxima permitida es de una planta.

Su ubicación podrá ser en cualquiera de las zonas no construibles que no estén zonificadas como Área Libre.

Artículo 32.- Cerramiento de parcela.

El cerramiento de parcela (fachada y medianerías) estará constituido por un zócalo de fábrica de 90 cm. de altura máxima y cerramiento transparente (malla metálica o seto vegetal) hasta una altura de 2,50 m.

Esta altura se medirá en fachada desde la cota del acerado en el punto medio. En medianerías se medirá desde la cota interior de parcela.



PLAN DE ETAPAS

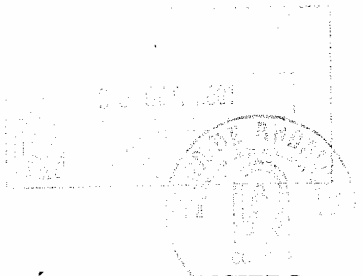
Se prevé la ejecución del Presente Plan Parcial en una sola etapa, conforme a las siguientes determinaciones.

1. Derecho a Urbanizar: Se adquiere con la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

2. Derecho al Aprovechamiento Urbanístico: Se adquirirá por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en un plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer los plazos parciales para la ejecución de las obras, conforme al faseado que establezca, los cuales no podrán exceder de los 4 años anteriormente establecidos.

3. Derecho a Edificar: Se entiende adquirido con el otorgamiento de la licencia de obras de edificación, que habrá de solicitarse en el plazo máximo de 8 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

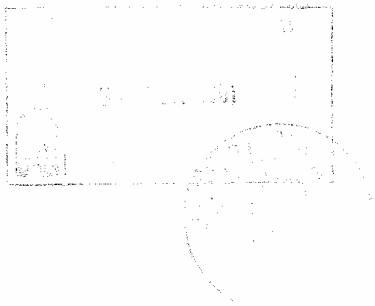


ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El presente documento establece de un modo orientativo, la evaluación económica de la implantación de los Servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, no previéndose indemnización alguna por el derribo de las construcciones o instalaciones existentes.

RESUMEN DE URBANIZACIÓN

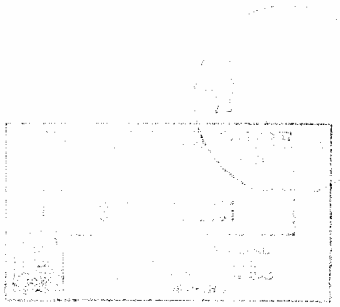
1.1.	Movimientos de tierras	10.915.820 Ptas.
1.2.	Pavimentaciones	20.355.060 Ptas.
1.3.	Red de abastecimiento de agua	6.315.620 Ptas.
1.4.	Red de alcantarillado	12.317.720 Ptas.
1.5.	Red de distribución de energía eléctrica	14.616.770 Ptas.
1.6.	Red de alumbrado público	5.611.202 Ptas.
1.7.	Red de telefonía y telecomunicaciones	4.977.563 Ptas.
1.8.	Jardinería	2.407.468 Ptas.
1.9.	Señalización	602.670 Ptas.
1.10.	Conexiones con infraestructuras exteriores	7.861.107 Ptas.
	TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	85.981.000 Ptas.
	10 % gastos generales, beneficio industrial	8.598.100 Ptas.
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	94.579.100 Ptas.
	Redacción de Documentación Técnica y gastos de gestión y licencias	4.728.955 Ptas.
	PRESUPUESTO TOTAL	99.308.055 Ptas.



EQUIPO REDACTOR

EQUIPO REDACTOR

Juan Carlos Cobos Morillo	Arquitecto Oficina de Urbanismo
Mariano Merchán López	Arquitecto S.A.U. Pedroches

Córdoba, junio de 2.000

Diputación de Córdoba
S.A.U.
SERVICIOS CENTRALES