

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Santaella

Núm. 3.731/2015

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2015, aprobó definitivamente el Plan Parcial del sector SUNC-04, Cooperativa Olivarera, promovido por la entidad Promociones Espejo y Baena, SL.

Dicho documento técnico, ha quedado inscrito en el Registro Municipal y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, con número de registro: 6.482, Sección: Instrumentos de Planeamiento, Libro de Registro de Santaella, Unidad Registral de Córdoba.

De conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del contenido del articulado de sus Normas, que presentan el siguiente tenor literal:

#### III. ORDENANZAS

##### III.1. GENERALIDADES

###### Artículo 1. Ámbito Territorial

Las presentes ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del sector SUNC-04 "Cooperativa Olivarera" del municipio de Santaella.

En todo lo no dispuesto en estas Normas Urbanísticas que regulan específicamente las condiciones particulares de cada zona definida en el Sector se estará a lo dispuesto en el vigente Planeamiento General.

###### Artículo 2. Vigencia del Plan

Este Plan, una vez aprobado, 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.

Se realizará una revisión del Plan cuando se modifique cualquier elemento o parámetro referente a la calificación del suelo, situación de cesiones, así como la creación, corrección o anulación del viario definido como básico.

##### III.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

###### Artículo 3. Instrumentos de Ordenación. Estudios de Detalle

Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para su directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas en el artículo 15 de la LOUA. Su ámbito mínimo será el de la manzana.

###### Artículo 4. Instrumentos de Gestión. Proyecto de Reparcelación

La gestión urbanística de la Unidad de Ejecución que constituye el Sector se efectuará mediante el Sistema de Compensación.

Sobre la base del Plan Parcial se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación, documento jurídico-técnico donde se concretarán los resultados derivados de la aplicación del Sistema de Actuación, especialmente el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y las cesiones obligatorias y gratuitas de los suelos que se destinen a viales, parques, jardines y zonas públicas, suelo dotacional para equipamientos y cuantos servicios ur-

banísticos sean necesarios para el sector.

El Proyecto de Reparcelación habrá de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de demolición, derribo o destrucción de edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costos de los proyectos, valoraciones y peritajes, y cualquier otro concepto originado por razón de la urbanización. Se ajustará, en su contenido y procedimiento, a lo que se dispone en los artículos 100 al 104 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 71 al 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Excelentísimo Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo o su afectación para usos previstos en el Planeamiento y en el Proyecto de Reparcelación. La cesión de estos derechos, así como su cuantía y la situación de las cesiones incluido el 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se materializará en el acto de la Aprobación Definitiva.

No obstante, la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización, podrá ocupar a este fin los terrenos de cesión hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Excelentísimo Ayuntamiento.

###### Artículo 5. Proyecto de Urbanización

Será preceptiva la realización de un Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, no pudiéndose otorgar licencia de edificación si no estuviese aprobado el mismo.

El Proyecto de Urbanización deberá incluir todos los conceptos enumerados en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los Proyectos de Urbanización deberán incluir el soterramiento de todas las líneas eléctricas, con independencia de la tensión de las mismas, que atraviesen las unidades de ejecución afectadas, por cuenta y a costa de los propietarios.

El Proyecto de Urbanización deberá abarcar una etapa completa. El desarrollo temporal del conjunto de las etapas de ejecución de la urbanización deberá inscribirse en el plazo total para el desarrollo del Planeamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir los requisitos mínimos establecidos en las condiciones técnicas de la Memoria Justificativa y demostrar que quedan reservadas las plazas de aparcamiento vinculadas a la red viaria que establece el Plan. Deberá contener los Proyectos Técnicos correspondientes a las acometidas generales de los distintos servicios y de la red viaria general.

En definitiva, determinará, concretando y evaluando económicamente, todas las obras a realizar con el detalle y complemento que requiera para la completa definición de las obras comprendidas en el mismo.

###### Artículo 6. Recepción de las Obras de Urbanización

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización contemplada en el correspondiente Proyecto, los promotores solicitarán de Excmo. Ayuntamiento la recepción de las mismas, que será llevada a cabo en un plazo no superior a un mes a partir de la solicitud mediante levantamiento de Acta de Recepción, suscrita por la Propiedad, Dirección Facultativa de las Obras y el representante que el Ayuntamiento autorice.

En el Acta de Recepción se hará constar la conformidad de las obras y servicios, si procediese, o se pondrán de manifiesto las deficiencias detectadas y el plazo para subsanarlas, transcurrido

este plazo se volverá al comienzo del procedimiento para la recepción. Al transcurso de un mes desde la solicitud de recepción sin que el Ayuntamiento fije fecha para la misma o la no asistencia al acto del representante del Ayuntamiento en la fecha indicada no impedirá que se lleve a efecto la recepción que corresponda con validez a todos los efectos. Trascurrido un año a partir de la recepción, el propietario podrá exigir al Ayuntamiento la devolución de los avales aportados en su día y, contando con el informe favorable de los técnicos municipales, el Ayuntamiento asumirá la obra ejecutada a todos los efectos. Si durante el año transcurre desde la recepción aparecieran defectos imputables a la ejecución serían subsanados por la propiedad, no así los derivados de la falta de vigilancia que serán a cargo del Ayuntamiento.

#### Artículo 7. Obras de Edificación

Todas las obras relativas a edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito del presente Plan Parcial deberán ir precedidas del correspondiente Proyecto de Edificación que deberá merecer la aprobación y licencia del Excmo. Ayuntamiento.

Los proyectos de edificación no podrán ejecutarse hasta que los terrenos no merezcan la calificación de solar, es decir, dispongan de los servicios mínimos exigidos por la legislación vigente y se hallen completamente urbanizados.

No obstante, se podrá proponer simultanear la edificación y la urbanización en las condiciones expresadas por las presentes Normas Urbanísticas siempre garantizando la terminación de la urbanización afectada. Durante la ejecución de las obras de edificación, en el caso de no simultanearse con las de urbanización, deberán resolverse en el interior de las parcelas las instalaciones de grúas y los acopios de materiales necesarios, estando a lo dispuesto por las normas de policía y limpieza en las obras dictadas por el Ayuntamiento con el objeto de evitar el deterioro de las obras de urbanización ejecutadas.

### III.3. NORMAS PARTICULARES

#### Artículo 8. Zonas

En el ámbito del Plan se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos:

- a) Zona "Residencial Protegida (RP)".
- b) Zona "Residencial Protegida Comercial (RPC)".
- c) Zona "Residencial Libre (RL)".
- d) Zona "Sistemas de Interés Público y Social (SIPS)".
- e) Zona "Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SEL)".

- f) Zona "Viales y aparcamientos públicos".

#### Artículo 9. Zona "Residencial Protegida"

##### 9.1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza afecta a la calificación de Residencial Protegida. La ubicación de dicha zona se recoge en la documentación gráfica con la denominación RP.

##### 9.2. Usos de la edificación.

El uso característico de esta zona es el residencial plurifamiliar destinado a vivienda protegida.

Se considera compatible con el uso característico el de los garajes correspondientes a las viviendas. Será obligatoria habilitar una plaza de cochera por vivienda.

##### 9.3. Tipología.

Toda la zona se estructura en base a manzanas cerradas con patios interiores de parcela y tres plantas de altura (baja más dos).

Se aplicará como criterio general que las medianeras que queden vistas deben tener tratamiento de fachada, permitiéndose la apertura de ventanas y puertas en las mismas.

##### 9.4. Condiciones de volumen.

###### 9.4.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente.

###### 9.4.2. Altura máxima

La altura máxima permitida serán tres plantas (Planta Baja + 2), con una altura máxima de cornisa de 10,00 m.

La altura máxima de la planta baja será de 4,00 m, medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado del techo.

La altura mínima de todas las plantas será de 2,70 m libres de suelo a techo terminados.

En el caso en que se construyan semisótanos, la altura máxima permitida de la cornisa, se seguirá computando a partir de la rasante de la calle.

Para calles en pendiente, las cotas establecidas en esta ordenanza se medirán en el punto medio de la fachada.

###### 9.4.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 2,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

###### 9.4.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela vendrá dada por la aplicación de los parámetros de edificabilidad y altura máximas permitidas.

###### 9.4.5. Sótanos y semisótanos.

Se permiten la construcción de sótanos, los cuales no ocuparán más superficie en planta que la permitida en la parcela.

Su altura mínima libre interior será de 2,40 m.

Los espacios bajo rasante tendrán tal consideración siempre y cuando la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 m sobre la rasante. Dicha superficie no computará a efectos de la edificabilidad de la construcción.

En los sótanos y semisótanos sólo están permitidos los usos de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante.

#### Artículo 10. Zona "Residencial Protegida Comercial"

##### 10.1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza afecta a la calificación de Residencial Protegida. La ubicación de dicha zona se recoge en la documentación gráfica con la denominación RPC.

##### 10.2. Usos de la edificación.

El uso característico de esta zona es el residencial plurifamiliar destinado a vivienda protegida.

Se considera compatible con el uso característico el de los garajes correspondientes a las viviendas así como los comercios que no ocupen más que la planta baja, las oficinas y las dotaciones comunitarias públicas.

Será obligatoria habilitar una plaza de cochera por vivienda.

##### 10.3. Tipología.

Toda la zona se estructura en base a manzanas cerradas con patios interiores de parcela y tres plantas de altura (baja más dos).

Se aplicará como criterio general que las medianeras que queden vistas deben tener tratamiento de fachada, permitiéndose la apertura de ventanas y puertas en las mismas.

##### 10.4. Condiciones de volumen.

###### 10.4.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente.

###### 10.4.2. Altura máxima

La altura máxima permitida serán tres plantas (Planta Baja + 2), con una altura máxima de cornisa de 10,00 m.

La altura máxima de la planta baja será de 4,00 m, medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado del

techo.

La altura mínima de todas las plantas será de 2,70 m libres de suelo a techo terminados.

En el caso en que se construyan semisótanos, la altura máxima permitida de la cornisa, se seguirá computando a partir de la rasante de la calle.

Para calles en pendiente, las cotas establecidas en esta ordenanza se medirán en el punto medio de la fachada.

#### 10.4.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 2,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### 10.4.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela vendrá dada por la aplicación de los parámetros de edificabilidad y altura máximas permitidas.

#### 10.4.5. Sótanos y semisótanos.

Se permiten la construcción de sótanos, los cuales no ocuparán más superficie en planta que la permitida en la parcela.

Su altura mínima libre interior será de 2,40 m.

Los espacios bajo rasante tendrán tal consideración siempre y cuando la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 m sobre la rasante. Dicha superficie no computará a efectos de la edificabilidad de la construcción.

En los sótanos y semisótanos sólo están permitidos los usos de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante.

#### Artículo 11. Zona "Residencial Libre".

##### 11.1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza afecta a la calificación de Residencial Libre. La ubicación de dicha zona se recoge en la documentación gráfica con la denominación RL.

##### 11.2. Usos de la edificación.

El uso característico de esta zona es el residencial unifamiliar destinado a vivienda libre.

Se considera compatible con el uso característico el de los garajes correspondientes a las viviendas así como los comercios que no ocupen más que la planta baja, las oficinas y las dotaciones comunitarias públicas.

Será obligatoria habilitar una plaza de cochera por vivienda.

##### 11.3. Tipología.

Toda la zona se estructura en base a viviendas adosadas con dos plantas de altura (baja más una).

##### 11.4. Condiciones de volumen.

###### 11.4.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones exteriores son las grafadas en el plano correspondiente.

###### 11.4.2. Altura máxima

La altura máxima permitida serán dos plantas (Planta Baja + 1), con una altura máxima de cornisa de 7,00 m.

La altura máxima de la planta baja será de 4,00 m, medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado del techo.

La altura mínima de todas las plantas será de 2,70 m libres de suelo a techo terminados.

En el caso en que se construyan semisótanos, la altura máxima permitida de la cornisa, se seguirá computando a partir de la rasante de la calle.

Para calles en pendiente, las cotas establecidas en esta ordenanza se medirán en el punto medio de la fachada.

###### 11.4.3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 1,875 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

###### 11.4.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela vendrá dada por la aplicación de los parámetros de edificabilidad y altura máximas permitidas.

###### 11.4.5. Sótanos y semisótanos.

Se permiten la construcción de sótanos, los cuales no ocuparán más superficie en planta que la permitida en la parcela.

Su altura mínima libre interior será de 2,40 m.

Los espacios bajo rasante tendrán tal consideración siempre y cuando la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 m sobre la rasante. Dicha superficie no computará a efectos de la edificabilidad de la construcción.

En los sótanos y semisótanos sólo están permitidos los usos de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante.

#### Artículo 12. Zona "Sistemas de Interés Público y Social"

##### 12.1. Ámbito de aplicación.

Se identifica en los planos de ordenación con las siglas SIPS. Comprende los usos permitidos de naturaleza pública (escolar, sociocultural y recreativo, escolar, etc.)

En esta zona se plantea una ordenación flexible y que se pueda adaptar a las necesidades futuras del municipio.

Podrán agruparse los usos dotacionales por el Ayuntamiento a través del correspondiente Estudio de Detalle.

##### 12.2. Condiciones de volumen.

###### 12.2.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las fijadas en el presente documento.

###### 12.2.2. Altura máxima

La altura máxima permitida serán dos plantas (Planta Baja + 1), con una altura máxima de cornisa de 8,00 m.

###### 12.2.3. Edificabilidad máxima.

Se atenderá a las condiciones y parámetros urbanísticos de la zona tipológica en la que se encuentra insertada, salvo que la funcionalidad del equipamiento y, con expresa justificación, así lo impida.

###### 12.2.4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 100% en planta de la superficie de la misma.

#### Artículo 13. Zona "Espacios Libres de Dominio y Uso Público"

##### 13.1. Ámbito de aplicación.

Se identifica en los planos de ordenación con las siglas SEL.

##### 13.2. Condiciones particulares.

Las zonas verdes se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Se admitirán usos subordinados compatibles con su naturaleza y funciones básicas de espacios libres, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a usos deportivos, docentes, y/o sociales vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, o a usos terciarios de relación, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 5% de la superficie de la zona y una altura máxima de una planta (4 metros).

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con la legislación vigente.

Santaella, 22 de mayo de 2015. El Alcalde, Fdo. José Álvarez Rivas.