

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba

Núm. 5.089/2012

El Pleno de este Ilustre Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de mayo de 2.003 aprobó definitivamente el Plan Parcial correspondiente al Sector Industrial SI-4, promovido por la entidad Paco Cocina S.L.

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se publican a su vez las Normas Urbanísticas del Plan Parcial citado:

Índice

Capítulo 1º. Disposiciones Generales

- Art. 1. Ámbito territorial.
- Art. 2. Vigencia del Plan.
- Art. 3. Documentación e interpretación.

Capítulo 2º. Desarrollo y Ejecución Del Plan

- Art. 4. Parcelación.
- Art. 5. Instrumentos de Gestión.
- Art. 6. Instrumentos de Ejecución.
- Art. 7. Cesiones de Suelo.
- Art. 8. Régimen Jurídico del Suelo.

Capítulo 3º. Derechos y Deberes de los Propietarios Adquisición Gradual de Facultades.

- Art. 9. Aprovechamiento Patrimonial.
- Art. 10. Derecho a Urbanizar.
- Art. 11. Adquisición del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico.

- Art. 12. Concreción del Aprovechamiento.
- Art. 13. Adquisición del Derecho a Edificar.
- Art. 14. Extinción del Derecho a Edificar.
- Art. 15. Adquisición del Derecho a la Edificación.

Capítulo 4º. Normas Generales de Uso.

- Art. 16. Relación de Usos.
- Art. 17. Usos Principales, Complementarios y Prohibidos.
- Art. 18. Simultaneidad de Usos.
- Art. 19. Uso Industrial.
- Art. 20. Uso Equipamiento Dotacional.
- Art. 21. Uso Servicio de Infraestructura y Transportes.
- Art. 22. Uso no conformes.

Capítulo 5º. Normas de Urbanización.

- Art. 23. Contenido de los Proyectos de Urbanización.
- Art. 24. Conservación de la Urbanización.
- Art. 25. Determinaciones referentes a las vías.
- Art. 26. Ordenación.
- Art. 27. Servidumbres.
- Art. 28. Red de Abastecimiento de Aguas.
- Art. 29. Red de Saneamiento.
- Art. 30. Red de Alta y Baja Tensión.
- Art. 31. Red de Alumbrado Público.
- Art. 32. Red de Telefonía.
- Art. 33. Otras conducciones.

Capítulo 6º. Ordenanzas Generales de Edificación.

- Art. 34. Condiciones de Edificación.
- Art. 35. Parcela y Solar.
- Art. 36. Alineaciones y Rasantes.
- Art. 37. Altura de la Edificación y Número de Plantas.
- Art. 38. Medianerías.
- Art. 39. Cuerpos Salientes.

- Art. 40. Superficie Construida.
- Art. 41. Edificabilidad.
- Art. 42. Ocupación de Parcela.
- Art. 43. Instalaciones Complementarias.
- Art. 44. Seguridad e Higiene.
- Art. 45. Cerramiento de Parcela.

Capítulo 7º. Ordenanzas Particulares de Zona.

- Art. 46. Delimitación.
- Art. 47. Usos.
- Art. 48. Parcela Mínima.
- Art. 49. Parcela Máxima.
- Art. 50. Tipología Edificatoria.
- Art. 51. Ocupación.
- Art. 52. Separación a Linderos.
- Art. 53. Profundidad Edificable.
- Art. 54. Altura Máxima y Número de Plantas.
- Art. 55. Edificabilidad de Parcela.
- Art. 56. Agregación y Segregación de Parcelas.
- Art. 57. Aparcamientos.
- Art. 58. Vertidos Industriales.
- Art. 59. Emisión de Ruidos.
- Art. 60. Delimitación.
- Art. 61. Usos.
- Art. 62. Condiciones de Urbanización.
- Art. 63. Delimitación.
- Art. 64. Usos.
- Art. 65. Ocupación.
- Art. 66. Profundidad Edificable.
- Art. 67. Altura Máxima y Número de Plantas.
- Art. 68. Edificabilidad de Parcela.

Capítulo 8º. Régimen de Concesión de Licencias.

- Art. 69. Actos sujetos a Licencia.
- Art. 70. Otorgamiento de Licencias.
- Art. 71. Caducidad de las Licencias.
- Art. 72. Licencias de Primera Ocupación.
- Art. 73. Licencias de Obras Menores.
- Art. 74. Licencias de Demolición.
- Art. 75. Ruina de Edificaciones y Elementos Urbanos.
- Art. 76. Modificación de Proyectos con Licencia Concedida.

Capítulo 1º. Disposiciones Generales

- Art. 1. Ámbito territorial.

El presente Plan Parcial ordena el Sector PP-4, en desarrollo de la Modificación de las Normas Subsidiarias del Municipio de Villafranca de Córdoba. La superficie del Sector es de 18.850,58 m2.

- Art. 2. Vigencia del Plan.

El Plan tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Será necesario tramitar una revisión del Plan, cuando se adopten nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de las clasificaciones del suelo. Cualquier otra alteración en las determinaciones del Plan, se considerará como modificación del mismo.

- Art. 3. Documentación e interpretación.

Los documentos que integran el presente Plan Parcial son los siguientes:

- Memoria.
- Anexo a la Memoria.
- Ordenanzas.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico-Financiero.

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

La interpretación de las determinaciones del Plan, se efectuara atendiendo al contenido total de los documentos que lo integran.

En los supuestos de discrepancia entre estos, el orden de prelación será el que sigue: Ordenanzas, Planos, Memoria y resto de la documentación.

Tanto las Ordenanzas Reguladores como los Planos de Ordenación tendrán carácter vinculante.

Capítulo 2º. Desarrollo y Ejecución del Plan

Art. 4. Parcelación.

La parcelación viene definida por el Plan Parcial y grafiada en el plano correspondiente. La agregación y segregación de parcelas se regulan en las Ordenanzas Particulares de Zona.

Art. 5. Instrumentos de Gestión.

El sistema de actuación será el de Compensación, siendo necesaria la constitución de la Junta de Compensación una vez aprobadas las Bases y Estatutos de la misma.

Art. 6. Instrumentos de Ejecución.

Para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial, se delimitan dos Etapas de Ejecución, para las cuales se redactaran los correspondientes Proyectos de Urbanización, en los que deben de incluirse todas y cada una de las obras necesarias para realización. La ejecución de la urbanización corresponde a los promotores, constituidos en Junta de Compensación.

Para la ejecución de las edificaciones previstas, serán necesarios Proyectos de Edificación que se refieran a parcelas completas.

Art. 7. Cesiones de Suelo.

Los propietarios del suelo del Sector deberán ceder obligatoria y gratuitamente, además de los terrenos destinados a dotaciones públicas, viales e infraestructuras, los porcentajes de aprovechamiento que señale la legislación urbanística en el momento de la aprobación del Proyecto de Compensación, y que en la actualidad serán los señalados por la Ley Estatal 6/98, es decir el 10% del aprovechamiento del Sector.

Art. 8. Régimen Jurídico del Suelo.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciados en el Plan Parcial, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

Los edificios e instalaciones erigidas antes de la aprobación del Plan Parcial y que resultaren disconformes con el mismo, quedan calificados como Fuera del Ordenación.

Capítulo 3º. Derechos y Deberes de los Propietarios Adquisición Gradual de Facultades.

Art. 9. Aprovechamiento Patrimonial.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios del suelo, mediante el cumplimiento de los derechos legales, será el que señale la legislación urbanística en el momento de la aprobación del Proyecto de Compensación y que en la actualidad se rige por la Ley Estatal 6/98, que lo fija en el 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre, referido a la superficie total del Sector.

Art. 10. Derecho a Urbanizar.

Los propietarios de los terrenos adquirirán el derecho a urbanizar el Sector mediante la aprobación definitiva de este Plan Parcial, y se extinguirá este derecho si la urbanización efectiva y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se

realizan en los plazos fijados en el Plan de Etapas. La extinción de este derecho requerirá el oportuno expediente con audiencia a los interesados.

Art. 11. Adquisición del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico.

El aprovechamiento definido en el Art. 9, se adquirirá por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se consignan en el Plan de Etapas.

Cumplidos los citados deberes, los propietarios podrán solicitar al Ayuntamiento certificación acreditativa de dicho cumplimiento.

Art. 12. Concreción del Aprovechamiento.

El derecho de aprobación se concretará mediante la adjudicación en los Proyectos de Compensación de parcelas edificables o compensación económica sustitutiva.

Art. 13. Adquisición del Derecho a Edificar.

El derecho a edificar se adquirirá mediante la obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Obras, previa presentación del Proyecto de Edificación acorde con el Planeamiento.

Las Licencias de Obras habrán de solicitarse dentro de los plazos que se consignan en el Plan de Etapas.

Art. 14. Extinción del Derecho a Edificar.

El incumplimiento de los plazos fijados al efecto, podrá determinar la incoación de expediente, en el que, con audiencia del interesado, cabrá declarar formalmente extinguido el derecho a edificar.

Art. 15. Adquisición del Derecho a la Edificación.

La conclusión de las obras, amparadas por Licencia de Obra, conforme con la ordenación, dará lugar a la adquisición del derecho a la edificación, mediante la obtención de la Licencia de Primera Ocupación.

Capítulo 4º. Normas Generales De Uso.

Art. 16. Relación de Usos.

El presente Plan Parcial contempla los siguientes usos genéricos:

- Industrial
- Equipamiento Dotacional
- Servicios De Infraestructura y Transportes.

Art. 17. Usos Principales, Complementarios y Prohibidos.

Uso Principal es aquel cuya implantación y actividad ocupa la totalidad del suelo o la edificación de la parcela.

Uso Complementario es aquel que por sus características puede coexistir con el uso principal, sin provocarle afección alguna que suponga cualquier alteración en su desarrollo funcional normal. La máxima edificabilidad para todos los usos complementarios se limitara el 30% de la edificabilidad total corresponde al Sector.

Uso Prohibido es aquel que por su incompatibilidad con el uso principal debe quedar prohibido.

Art. 18. Simultaneidad de Usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en estas Ordenanzas.

Art. 19. Uso Industrial.

1. Definición.-

Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye también en este Uso Industrial a los almacenes, en-

tendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes y distribuciones. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación.-

En el ámbito del presente Plan Parcial, se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Talleres Artesanales.
- 2ª.- Pequeña Industrial compatible con la vivienda.
- 3ª.- Industria Incómoda para la vivienda.
- 4ª.- Garajes-aparcamientos.
- 5ª.- Industria en General.
- 6ª.- Industrias Agropecuarias y de Extracción.

Art. 20. Uso Equipamiento Dotacional.

1.- Definición.-

Espacios y/o edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: Espacios libres, Actividades culturales, Servicios educativos, Sanitarios, Asistenciales, Religiosos, Deportivos, Servicios institucionales y Servicios técnicos.

2.- Clasificación.-

Se establecen las siguientes categorías para el uso Equipamiento Dotacional:

A.- Equipamiento Dotacional

A.1.- Comunitario

- 1.- Docente
- 2.- Deportivo
- 3.- Social
- 3.1.- Sanitario
- 3.2.- Cultural
- 3.3.- Asistencial
- 3.4.- Comercial
4. Espacios libres
- 4.1.- Menores
- 4.2.- Áreas de juego
- 4.3.- Jardines
- 4.4.- De Sistema General
- A.2.- Institucional
- A.3.- Servicios Técnicos.
- A.4.- Diversos
- 1.- Religioso

Art. 21. Uso Servicio de Infraestructura y Transportes.

Incluye los depósitos del agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Art. 22. Uso no conformes.

Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial que resultasen disconformes con el mismo, se considerarán Fuera de Ordenación.

Capítulo 5º. Normas de Urbanización.

Sección 1ª.- Determinaciones Previas.-

Art. 23. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización, se ajustarán a las determinaciones incluidas en los artículos del presente Capítulo.

Art. 24. Conservación de la Urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba. Efectuada la recepción definitiva de tales obras, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento.

Sección 2ª.- Red Viaria.-

Art. 25. Determinaciones referentes a las vías.

1.- Condiciones de Diseño.-

La anchura mínima de la calzada, será de 7,00 m.

Cualquier posible viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6,00m.

El acerado tendrá una anchura mínima de 1,65 m.

La anchura de las bandas de aparcamientos será de 2,20m. Cuando se disponga en cordón, y de 4,50m. Cuando se dispongan en batería.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20m. x 4,50m., exceptuando las reservadas para minusválidos que serán de 3,60m. x 5,00m.

2.- Condiciones de Circulación.-

Todas las vías de circulación tendrán doble sentido de circulación.

3.- Condiciones de Trazado.-

El trazado de la red viaria es el que figura en los planos de ordenación del presente Plan Provincial.

Sección 3ª.- Espacios Libres.-

Art. 26. Ordenación.

El tratamiento será el adecuado para permitir su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integrada en los itinerarios peatonales.

Deberá tenerse presente la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 27. Servidumbres.

Las servidumbres a que dieran lugar el trazado de las infraestructuras dentro de los Espacios Libres, deberán ser contempladas en los Proyectos de Urbanización a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 4ª.- Redes de Infraestructuras.-

Art. 28. Red de Abastecimiento de Aguas.

La red de abastecimiento de aguas tendrá carácter comunitario. Irá enterrada en su totalidad, debiéndose garantizar una dotación mínima de 40 m³/Ha. día en el Sector.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1,5 atm. La velocidad estará comprendida en 0,5 y 1,5 m/seg.

Se instalarán los hidrantes de incendios necesarios según la normativa vigente.

Se instalarán las bocas de riego necesarias para que cualquier punto de los viales o zonas de espacios libres sea accesible con manguera de 30 m.

Art. 29. Red de Saneamiento.

Para el cálculo del caudal, se tendrá en cuenta el considerado para la dotación de abastecimiento de aguas, con excepción de la prevista para riego, sumado al correspondiente al régimen de lluvias.

El sistema utilizado será el unitario. Los diámetros mínimos a emplear serán de 300 mm. en la red y de 200 mm. en las acometidas de las parcelas.

La red discurrirá bajo la calzada o aparcamientos, y se separará de la red de abastecimiento de aguas un mínimo de 1,50m.

La distribución de pozos será tal que entre dos de ellos haya siempre una distancia inferior a 50 m.

Las parcelas acometerán directamente a pozos o bien a arquetas ciegas integradas en la red.

La distribución y número de imbornales garantizarán la correcta recogida de aguas de todo el Sector.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en todo el Sector.

Art. 30. Red de Alta y Baja Tensión.

Tanto la red de alta tensión como la de baja tensión serán subterráneas en todo su trazado dentro del Sector.

La red de energía eléctrica deberá garantizar el suministro mínimo para cubrir las siguientes demandas:

30 w/m2 en zonas de uso industrial.

35 w/m2 en zonas de dotaciones.

1,8 w/m2 en zonas de viario y espacio libres.

Art. 31. Red de Alumbrado Público.

Todas las líneas de distribuciones de alumbrado público serán subterráneas.

La distribución, tipo y características de luminarias, lámparas y báculos a emplear será tal que se garantice una iluminación media de 10 lux.

Art. 32. Red de Telefonía.

La red de telefonía será enterrada y tendrá capacidad para garantizar un mínimo de dos líneas por parcela.

La instalación cumplirá tanto la normativa vigente como las normas, instrucciones y reglamentos que estipule la empresa suministradora, siempre que sean compatibles con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Art. 33. Otras conducciones.

Cualquier otra conducción que se instale en el Sector irá enterrada y se ajustará a las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento, debiendo ser autorizadas, antes de su instalación, por el mismo.

Capítulo 6º. Ordenanzas Generales de Edificación.

Art. 34. Condiciones de Edificación.

Las edificaciones se sujetarán a las condiciones que se establecen en el presente Capítulo, además de las que, con carácter específico, se determinan en relación con cada zona. Estas últimas prevalecerán sobre las primeras.

Art. 35. Parcela y Solar.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y la edificación, sirviendo de referencia para los distintos parámetros urbanísticos.

En el presente Plan Parcial se delimitan todas y cada una de las parcelas que lo componen, tal como queda reflejado en el plano correspondiente.

Solar es la parcela que, por reunir las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en el T.R.L.S. y estas Ordenanzas, es apta para ser edificada.

Art. 36. Alineaciones y Rasantes.

Se define como alineación a vial, la línea que señala el límite de las parcelas a lo largo de los viales.

Se entiende por retranqueo, el retroceso de la edificación respecto a la alineación a vial o a las medianerías.

Se define como rasante, a efectos de mediación de altura, a la cota de la calle, medida sobre el acerado, a la que da fachada la edificación en cuestión.

Todas las alineaciones y rasantes quedan definidas en los planos correspondientes.

Art. 37. Altura de la Edificación y Número de Plantas.

La altura de una edificación se medirá desde la rasante de la acera, sobre el plano de fachada, y en su punto medio, hasta la intersección con la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta o, en su caso, con el plano de cubierta.

Sobre la altura máxima solo se permitirán dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuarto de máquinas, antenas y pararrayos. Estas dependencias quedarán retranqueadas 3,00 metros de la línea de edificación.

Las Ordenanzas Particulares de Zona definen las alturas máxi-

mas y, en su caso, mínimas que podrán alcanzar las edificaciones. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Ambas determinaciones deberán respetarse conjuntamente.

Art. 38. Medianerías.

Es la red lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y de ventilación.

Todas las medianerías que queden vistas deberán recibir tratamiento de fachada.

Art. 39. Cuerpos Salientes.

Se definen como los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada.

Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto, como es el caso de los balcones.

Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado, total o parcialmente, con elementos fijos.

Art. 40. Superficie Construida.

Es el resultado correspondiente al sumar las áreas encerradas por los límites exteriores de la edificación en cada una de las planta sobre la rasante.

A estos efectos solo computará la mitad de la superficie de los cuerpos salientes abiertos.

Art. 41. Edificabilidad.

Es la razón entre la superficie construida sobre un solar y la superficie de este. Se expresa en m2 de techo/m2 de suelo.

Art. 42. Ocupación de Parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal, sobre un plano horizontal, de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

Art. 43. Instalaciones Complementarias.

Todo tipo de instalación complementaria a la edificación (depósitos, antenas, aparatos de aire acondicionado, etc.) deberá quedar perfectamente integrada en esta.

Art. 44. Seguridad e Higiene.

Todas las edificaciones deberán reunir las condiciones que, en materia de seguridad e higiene, estipule la normativa vigente.

Art. 45. Cerramiento de Parcela.

Las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos y hasta una altura máxima de 2,10 m. de cerramiento ligero y transparente.

Las vallas medianeras podrán realizarse con elementos opacos hasta una altura máxima de 2,10 m.

Capítulo 7º. Ordenanzas Particulares de Zona.

Sección 1ª.- Zona de Uso Industrial.-

Art. 46. Delimitación.

La zona de Uso Industrial se encuentra delimitada en el Pleno de Ordenación nº 5 "Calificación y Usos del Suelo" e incluye la parcela numerada con el 1 en el Plano de Ordenación nº 7 "Parcelario".

Art. 47. Usos.

1.- Uso Global: Industrial.

2.- Usos pormenorizados permitidos:

Uso característico: Industrial categorías 1ª a 5ª

Usos complementarios:

- Terciario

- Residencial: Se autoriza una vivienda para el guarda para cada industria.

3.- Usos pormenorizados prohibidos:

Agrícola

Residencial en todas las tipologías y categorías, e excepción de la vivienda del guarda, indicada anteriormente.

Industrial, categoría 6ª.

Art. 48. Parcela Mínima.

La parcela mínima será la resultante del al ordenación propuesta en el presente Plan Parcial. No obstante, y en caso de segregación justificada de la misma, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento, las parcelas resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

Fachada Mínima- 8m.

Superficie Mínim- 300 m²

En todo caso, la posibilidad de segregación de la parcela, deberá tramitarse a través de una Modificación Puntual del presente Plan Parcial.

Art. 49. Parcela Máxima.

La parcela máxima será la resultante de la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial.

Art. 50. Tipología Edificatoria.

Gran Nave Aislada.

Art. 51. Ocupación.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, con las limitaciones de retranqueos y separación a linderos indicadas en el artículo siguiente.

Art. 52. Separación a Linderos.

La edificación quedará retranqueada con respecto a la alineación de vial a una longitud igual a 3,00 m. Así mismo, la edificación quedará retranqueada respecto de la línea de medianería de parcela una distancia mínima igual a 3,00 m.

Art. 53. Profundidad Edificable.

Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el Art. 52.

Art. 54. Altura Máxima y Número de Plantas.

La altura máxima será de dos plantas y 7,00 m. de altura.

Excepcionalmente, y por razones técnicas derivadas de las características peculiares de la industria, podrá admitirse, debidamente justificado, alturas superiores, hasta un máximo de 15,00 m.

Art. 55. Edificabilidad de Parcela.

Será la resultante de la aplicación de las reglas de implantación y volumen señaladas en los artículos anteriores. La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1, 20 m²techo/m² suelo.

Art. 56. Agregación y Segregación de Parcelas.

Como el presente Plan Parcial contempla la creación de una única parcela, no ha lugar el concepto de agregación de parcelas.

Se permitirá la segregación de parcelas, por causas debidamente justificadas, y siempre que las parcelas resultantes cumplan con los requisitos de parcelas mínimas señalados en el Art. 48.

Art. 57. Aparcamientos.

Se deberá reservar en el interior de la parcela resultante, un mínimo de 60 plazas de aparcamiento, con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 25.

Art. 58. Vertidos Industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes verterlas a la red general de alcantarillado. Sin embargo, se podrá autorizar, previo informe técnico favorable, que las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas viertan directamente, mediante arca sifónica, a dicha red.

Art. 59. Emisión de Ruidos.

Las actividades e instalaciones industriales no podrán emitir al exterior, con exclusión del ruido de fondo (tráfico o fuente ruidosa natural), un nivel de emisión al exterior N.E. E. Superior a los expresados en la tabla I del Anexo del Reglamento de Calidad del

Aire (Decreto 74/96 de 20 de Febrero).

Sección 2ª.- Zona de Sistema de Espacios Libres y Parque Deportivo.-

Art. 60. Delimitación.

La Zona de Sistema de Espacios Libres y Parque Deportivo, de dominio y uso público, se encuentra delimitada en el Pleno de Ordenación nº 5 "Calificación y Usos del Suelo" e incluye la parcela numerada con el número 3 en el Plano de Ordenación nº 7 "Parcelario".

Art. 61. Usos.

1.- Uso Global: Espacios Libres.

2.- Usos pormenorizados permitidos:

Espacios Libres menores

Áreas de juego

Jardines

Deportivo

3.- Usos pormenorizados prohibidos:

Todos los demás.

Art. 62. Condiciones de Urbanización.

Estos espacios se dotarán de la vegetación, pavimentación, iluminación y mobiliario urbano suficientes para su correo disfrute.

Sección 3ª.- Zona de Uso de Equipamiento Social y Comercial.-

Art. 63. Delimitación.

La Zona de Uso de Equipamiento Social y Comercial de dominio y uso público, se encuentra delimitada en el Pleno de Ordenación nº 5 "Calificación y Usos del Suelo" e incluye la parcela numerada con el número 2 en el Plano de Ordenación nº 7 "Parcelario".

Art. 64. Usos.

1.- Uso Global: Social.

2.- Usos pormenorizados permitidos:

Sanitario

Cultural

Asistencial

Comercial

3.- Usos pormenorizados prohibidos:

Todos los demás.

Art. 65. Ocupación.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Art. 66. Profundidad Edificable.

Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela.

Art. 67. Altura Máxima y Número de Plantas.

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 m. excepcionalmente, y por razones técnicas derivadas de las características peculiares del tipo de instalación social que se ubique, podrá admitirse mayor altura.

Art. 68. Edificabilidad de Parcela.

Será la resultante de la aplicación de las reglas de implantación y volumen señaladas en los artículos anteriores. La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 2,00 m²techo/m² suelo.

Capítulo 8º. Régimen de Concesión de Licencias.**Art. 69. Actos sujetos a Licencia.**

Conforme a lo establecido en el T.R.L.S. así como en el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) estarán sujetos a previa Licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1.- Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración, de nueva planta.

2.- Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases.

3.- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

4.- Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

5.- Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones o instalaciones, cualquiera que sea su uso.

6.- La nueva utilización u ocupación de la edificación o instalaciones de toda clase.

7.- La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

8.- La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

9.- Las segregaciones de parcelas.

10.- Las agregaciones de parcelas

11.- Las parcelaciones.

12.- Las obras de instalaciones de servicios públicos.

13.- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

14.- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicio público o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

15.- Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

16.- Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.

17.- Extracción de áridos.

18.- Instalación de grúas torre en las instalaciones.

19.- La tala de árboles.

20.- Las obras menores.

21.- En general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Art. 70. Otorgamiento de Licencias.

La compensación para otorgar licencias le corresponde, en general, al Ayuntamiento (Comisión Permanente, Alcalde si está previsto en las Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en la L.S., y al Pleno Municipal).

Las solicitudes de licencias que requieran Proyecto Técnico, se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento:

1.- La solicitud, dirigida al Sr. Alcalde, se presentará en el Registro General de Ayuntamiento, acompañada de dos ejemplares del Proyecto Técnico, debidamente visados por el Colegio Profesional competente, acompañados de un escrito, donde se hagan constar los nombres de los técnicos directores de la obra, igualmente visados por el/los Colegios Profesionales correspondientes. En los casos en que sea necesario, se adjuntará copia del documento acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2.- Uno de los ejemplares se remitirá a los servicios técnicos y el otro a los servicios jurídicos para que sean expedidos los informes correspondientes.

3.- En el caso de que, por exigencia de la legislación sectorial, el proyecto deba ser informado por órganos no municipales, a la solicitud de licencia deberán acompañarse, además, tantos ejemplares visados del proyecto como órganos que deban informar.

4.- Si en el proyecto se observan deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, para que dentro del plazo de 15 días, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará sin más trámite.

En cualquier caso, el procedimiento de otorgamiento de las li-

encias, se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Art. 71. Caducidad de las Licencias.

1.- Quedarán caducadas las licencias en los siguientes supuestos:

- Cuando no se iniciaren las obras o actividades autorizadas a los seis meses de la notificación de la licencia al peticionario.

- Cuando, iniciadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, se interrumpiera por un plazo superior a seis meses.

- Cuando, transcurrido el plazo fijado en la licencia para la terminación de las obras, estas no hubiesen concluido.

2.- Expirados los plazos a los que se hace referencia en el apartado anterior, el Ayuntamiento advertirá al interesado que transcurridos tres meses sin iniciar o reiniciar la obra o actividad, se producirá la caducidad de la licencia concedida, con archivo de las actuaciones.

3.- Si, al producirse la advertencia del Ayuntamiento, el interesado alegara causa justificada, podrá concederse una prórroga de seis meses, ampliable a seis meses más.

Art. 72. Licencias de Primera Ocupación.

La licencia de Primera Ocupación tiene por objeto confrontar la obra realizada con el proyecto presentado que ampara la licencia municipal concedida y verificar si se han cumplido o no las condiciones en ellas establecidas.

Para la obtención de esta licencia, una vez finalizada la obra, el promotor lo comunicará al Ayuntamiento, en el plazo de un mes, mediante escrito dirigido al Sr. Alcalde, al que se le acompañará:

1.- Certificado Final de Obra, expedido por el/los Técnicos Directores de las mismas, y visado por el/los correspondientes Colegios Profesionales.

2.- Alta del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Dada cuenta al Sr. Alcalde, éste ordenará a los Servicios Técnicos Municipales que procedan a girar visita de comprobación, de la que deberán emitir el correspondiente informe, a la vista del cual el Alcalde, procederá a su otorgamiento o denegación.

Art. 73. Licencias de Obras Menores.

Se consideran Obras Menores aquellas de pequeña entidad realizadas en la vía pública, en relación con la edificación contigua, en el interior de los edificios, como obras de reparación, modificación o adecentamiento, y en solares y patios tales como:

- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada por otra licencia de obras.

- Colocación de rótulos y anuncios de pequeña entidad.

- Cambios de solerías.

- Derribos y sustituciones de tabiques.

- Cambios de carpinterías en exteriores sin que se modifiquen los huecos de fachada.

- Sustitución y reparación de instalaciones como conducciones de agua, bajantes, conductos eléctricos, etc.

- Vallado de solares.

En general, estas obras no necesitan de Proyecto Técnico, ni Dirección de Obra, salvo en los casos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno.

Art. 74. Licencias de Demolición.

Para la obtención de la licencia de demolición se requerirá Proyecto Técnico, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, con indicación de los técnicos que se hacen cargo de la dirección de las obras de demolición.

Art. 75. Ruina de Edificaciones y Elementos Urbanos.

Cuando alguna construcción, o parte de ella, estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier

interesado, declarara esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras de reparación necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o zona afectada, excluido el valor del terreno.

- Cuando el edificio presente daños no reparables técnicamente por los medios normales.

- Cuando el edificio se encuentre fuera de ordenación y se presenten circunstancias urbanísticas que aconsejen su demolición.

La declaración administrativa de ruina, o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serle exigidas por negligencias en los deberes de conservación de los correspondan.

Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en su-

puestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Art. 76. Modificación de Proyectos con Licencia Concedida.

Una vez concedida la licencia de obras, cualquier modificación sobre el proyecto aprobado requerirá autorización del Ayuntamiento, para lo cual deberá presentarse Proyecto Reformado, que seguirá la misma tramitación que el originario.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Villafranca de Córdoba a 9 de julio de 2012.- El Alcalde, firma ilegible.