

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de La Carlota

Núm. 8.881/2010

Rafaela Crespín Rubio, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de esta Villa de La Carlota (Córdoba), hago saber:

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 30 de abril de 2010, respecto a la ejecución de Plan Parcial de Ordenación Sector Sau-I-2 del Plan Parcial P.P. SAU-I-2 Carretera N-IV Sur, iniciado a instancia de Ayuntamiento de La Carlota, que ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número treinta y tres, y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con el número 4247 de once de junio de dos mil diez, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

" DÉCIMO TERCERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, SI PROCEDE, PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-I2 "CTRA. N-IV SUR" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA CARLOTA.-

Por la Sra. Alcaldesa-Presidenta, D<sup>a</sup> Rafaela Crespín Rubio (PSOE) se dio cuenta al resto de miembros de la Corporación asistentes del dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructuras, Servicios Urbanos y Medio Ambiente, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de Abril de 2010, sobre la propuesta relativa a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SAU-I2 "Ctra. N-IV Sur", cuyo tenor literal es transcrito a continuación:

**«PROPUESTA DE ALCALDÍA RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SAU-I2 "CTRA. N-IV SUR"»**

Considerando que el Plan Parcial del Sector SAU-I2 "Ctra. N-IV Sur" del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota, promovido por este Ayuntamiento y redactado por el Arquitecto Municipal, D. Rafael Soria Naveso, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en Sesión Extraordinaria celebrada con fecha 23 de mayo de 2007.

Considerando que la aprobación provisional de dicho Plan Parcial del Sector SAU-I2 "Ctra. N-IV Sur" tuvo lugar mediante acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en Sesión Ordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2007.

Considerando el Informe emitido con fecha 22 de julio de 2008 por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Considerando el Informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 19 de abril de 2010.

Visto lo establecido en los artículos 31.1 B) b), 32.1.3, 33.2 a) y 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Atendido lo anterior, propongo al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SAU-I2 "Ctra. N-IV Sur" del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota, promovido por este Ayuntamiento y redactado por el Arquitecto Municipal, D. Rafael Soria Naveso, quedando sujeto al cumplimiento de la siguiente observación:

Única.- Respecto a la exigencia del artículo 13.2 de la LOUA 7/2002, en relación con el 63.3 del Reglamento de Planeamiento

y 66 del Reglamento de Gestión Urbanística, habida cuenta de que la ejecución del presente Plan Parcial comporta que han de realizarse obras exteriores correspondientes a validez, electricidad, telefonía y saneamiento, deberá garantizarse por la Corporación Municipal su ejecución y financiación de conformidad con lo previsto en los mencionados artículos.

SEGUNDO.- Proceder al depósito e inscripción del documento de planeamiento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme a lo establecido en el artículo 40.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo y del documento de planeamiento a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a efectos de que se proceda a su depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico.

CUARTO.- Una vez cumplimentado en los dos apartados anteriores, y se haya emitido la correspondiente certificación registral en el plazo de 10 días, según se recoge en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo el Boletín Oficial de la Provincia, de la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril y, artículos 40.3 y 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La Carlota, 21 de abril de 2010. La Alcaldesa-Presidenta, Fdo: Rafaela Crespín Rubio.»

... ///...

Una vez que la Corporación quedó debidamente enterada de todo ello y de conformidad con el Dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, la Sra. Alcaldesa-Presidenta sometió a votación el punto, acordándose por Mayoría Absoluta de los concejales presentes, con el voto de dieciséis (16) concejales, es decir, el voto a favor de once (11) concejales del Grupo Político Municipal P.S.O.E.; el voto a favor de tres (3) concejales del Grupo Político Municipal P.P.; el voto a favor de un (1) concejal del Grupo Político Municipal I.U.-L.V.-C.A. y la abstención de un (1) concejal del Grupo Político Municipal P.A., la adopción de los acuerdos que se incluyen en la propuesta dictaminada antes transcrita y en los términos en ella reflejados. »

El texto íntegro de las Ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial se detalla en Anexo adjunto.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Córdoba, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Carlota, 6 de agosto de 2010.

**ANEXO**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

ÍNDICE

TÍTULO 1º.- GENERALIDADES

Artículo 1.- Generalidades

Artículo 2.- Vigencia del Plan

Artículo 3.- Interpretación  
 Artículo 4.- Desarrollo  
**TITULO 2º.- REGULACION DE USOS**  
 Artículo 5.- Disposiciones generales  
 Artículo 6.- Uso industrial  
**TITULO 3º.- SISTEMAS**  
 Artículo 7.- Sistemas generales  
 Artículo 8.- Sistemas locales  
 Artículo 9.- Ejecución y titularidad de los Sistemas Locales  
 Artículo 10.- Sistema viario  
 Artículo 11.- Sistema de zonas verdes y espacios libres de usos y dominio público  
 Artículo 12.- Sistema de equipamiento comunitario docente  
 Artículo 13.- Sistema de equipamiento comunitario social. (S.I.P.S.)  
**TITULO 4º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**  
 Artículo 14.- Facultades y derechos de los propietarios de los terrenos  
 Artículo 15.- Deberes y cargas de los propietarios de los terrenos.  
**TITULO 5º.- NORMATIVA REGULADORA DEL PLANEAMIENTO DERIVADO**  
 Artículo 16.- Plan Parcial  
 Artículo 17.- Estudios de Detalle  
 Artículo 18.- Parcelación  
**TITULO 6º.- NORMATIVA REGULADORA DE URBANIZACIÓN**  
 Artículo 19.- Procedimiento  
 Artículo 20.- Contenido de los Proyectos de Urbanización  
 Artículo 21.- Disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario  
 Artículo 22.- Conservación de la Urbanización  
 Artículo 23.- Determinaciones sobre el sistema viario  
 Artículo 24.- Determinaciones sobre las zonas verdes  
 Artículo 25.- Determinaciones sobre la red de abastecimiento de agua.  
 Artículo 26.- Determinaciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales  
 Artículo 27.- Determinaciones sobre la red de energía eléctrica.  
 Artículo 28.- Determinaciones sobre la red de telecomunicaciones.  
**TITULO 7º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**  
 Capítulo I.- Ordenanzas generales de la edificación  
 Artículo 29.- Definiciones y conceptos  
 Artículo 30.- Alineaciones y rasantes  
 Artículo 31.- Separación a linderos  
 Artículo 32.- Fondo máximo edificable  
 Artículo 33.- Ocupación de parcela  
 Artículo 34.- Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico  
 Artículo 35.- Altura máxima de las edificaciones  
 Artículo 36.- Altura mínima de las edificaciones  
 Artículo 37.- Planta baja  
 Artículo 38.- Criterios de medición de la altura  
 Artículo 39.- Plantas altas  
 Artículo 40.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida  
 Artículo 41.- Patios  
 Artículo 42.- Cuerpos salientes  
 Artículo 43.- Elementos salientes  
 Capítulo II.- Ordenanzas de zona  
 Sección 1ª.- Ordenanzas particulares IND-3  
 Artículo 45.- Parcela mínima  
 Artículo 46.- Agregación de parcelas

Artículo 47.- Segregación de parcelas  
 Artículo 48.- Regulación de usos  
 Artículo 49.- Separación a linderos públicos.  
 Artículo 50.- Separación a linderos. Medianerías  
 Artículo 51.- Fondo máximo edificable  
 Artículo 52.- Ocupación máxima de parcela  
 Artículo 53.- Edificabilidad  
 Artículo 54.- Altura de las edificaciones  
 Artículo 55.- Aparcamientos Interiores  
 Artículo 56.- Patios y espacios libres interiores  
 Artículo 57.- Viviendas vinculadas a la actividad principal  
 Sección 2ª.- Ordenanzas particulares COM-2  
 Artículo 58.- Parcela mínima  
 Artículo 59.- Segregación de parcelas  
 Artículo 60.- Regulación de usos  
 Artículo 61.- Separación a linderos públicos.  
 Artículo 62.- Separación a linderos. Medianerías  
 Artículo 63.- Fondo máximo edificable  
 Artículo 64.- Ocupación máxima de parcela  
 Artículo 65.- Edificabilidad  
 Artículo 66.- Altura de las edificaciones  
 Artículo 67.- Patios y espacios libres interiores  
 Artículo 68.- Aparcamientos Interiores  
 Artículo 69.- Viviendas vinculadas a la actividad principal  
 Sección 3ª.- Ordenanzas para los suelos calificados como Equipamiento Comercial, Social y Deportivo.  
 Artículo 70.- Ámbito  
 Artículo 71.- Usos  
 Artículo 72.- Parcela Mínima  
 Artículo 72.- Altura  
 Artículo 74.- Ocupación y edificabilidad  
 Artículo 75.- Tipología  
 Artículo 76.- Separación a linderos

## **TÍTULO 1º.- GENERALIDADES**

### **Artículo 1.- Generalidades**

El presente Plan Parcial ordena, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Carlota, el Sector del Suelo Apto para Urbanizar Urbanizable identificado en las mismas como SAU-12 CTRA N-IV SUR.

### **Artículo 2.- Vigencia del Plan**

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

Será necesario tramitar una modificación del Plan cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: edificabilidad, altura y tipología de la edificación, usos, alineaciones y rasantes.

### **Artículo 3.- Interpretación**

La interpretación de cualquier determinación de este Plan le corresponderá al Ayuntamiento de La Carlota.

### **Artículo 4.- Desarrollo**

Cuando se trate de ejecutar la ordenación contenida en este documento, se hará mediante Proyectos de Urbanización para los viales y zonas verdes, y mediante proyectos de edificación para las construcciones.

Cuando se pretenda modificar la ordenación de volúmenes, y/o ajustar alineaciones y rasantes será preceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. Dichos Estudios de Detalle no podrán alterar las determinaciones siguientes del Plan Parcial: Edificabilidad, Altura y Tipología de la edificación, usos. Las alineaciones y las rasantes no admitirán ajustes de trazado que supongan disminución de la superficie del sistema viario ni alteracio-

nes tipo-morfológicas.

## **TÍTULO 2º.- REGULACIÓN DE USOS**

### **Artículo 5.- Disposiciones generales**

Serán de aplicación los artículos contenidos en el Capítulos I, del Título Noveno, de la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Carlota.

### **Artículo 6.- Usos**

Los usos globales del sector será el industrial y el comercial, de acuerdo con la NN.SS. de La Carlota. Los usos compatibles serán el residencial y los previstos para estos usos en las NN.SS.

## **TÍTULO 3º.- SISTEMAS**

### **Artículo 7.- Sistemas generales**

En este Plan no se ordena ningún sistema general propiamente dicho.

### **Artículo 8.- Sistemas locales**

Son los que prestan los servicios y las funciones propias de su naturaleza en el ámbito de este Plan Parcial. Por su función y naturaleza son:

- Sistema viario de infraestructuras: Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.

- Sistemas de zonas verdes y áreas libres: Incluye los jardines, estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1000m2 pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30m de diámetro, y los juegos de niños, también al aire libre y con una superficie mayor de 200m2, pudiéndose inscribir en un círculo de 12 metros.

- Sistema de equipamiento comunitarios:

Equipamiento social

Equipamiento comercial

Equipamiento deportivo

El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establezca este Plan y siempre como mínimo cumpliendo lo determinado al respecto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

### **Artículo 9.- Ejecución y titularidad de los Sistemas Locales**

La ejecución del sistema viario y de infraestructuras que estén al servicio del sector y de las zonas verdes públicas serán con cargo a los propietarios del suelo.

La construcción de los equipamientos le corresponderá a las administraciones responsables que podrán consorciarlos con particulares cuando lo estimen oportuno.

### **Artículo 10.- Sistema viario**

Se califica como sistema viario el suelo con destino a calles, plazas y paseos de uso, titularidad y dominios públicos, para el tránsito de peatones y vehículos. Se concreta en el Plano de Calificación del suelo y queda acotado en el plano de Cotas de red viaria, y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos según el diseño de este Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

### **Artículo 11.- Sistema de zonas verdes y espacios libres de usos y dominio público**

Se califica así el suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano de Calificación del suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, así como al recreativo al aire libre compatible con el dominante.

### **Artículo 12.- Sistema de equipamiento comunitario deportivo**

Se califica así el suelo con destino al uso público deportivo de titularidad y dominio público.

Si se justifica suficiente la adecuada dotación del núcleo urbano en cuanto a equipamiento deportivo, podrá considerarse el uso de estos suelos, siempre y cuando se destinen a equipamiento comunitario.

Artículo 13.- Sistema de equipamiento comunitario social y comercial.(S.I.P.S.)

Se califica así el suelo de titularidad, dominio y usos públicos con destino a las actividades propias de los servicios de interés social. El Ayuntamiento determinará los usos específicos en función del grado de necesidades.

Si se justifica suficiente la adecuada dotación del núcleo urbano en cuanto a equipamiento social, podrá considerarse el uso de estos suelos, siempre y cuando se destinen a equipamiento comunitario.

## **TÍTULO 4º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**

### **Artículo 14.- Facultades y derechos de los propietarios de los terrenos**

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de sus derechos de propiedad sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y las cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo.

### **Artículo 15.- Deberes y cargas de los propietarios de los terrenos.**

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de La Carlota, los terrenos destinados a viales, aparcamientos públicos y espacios libres contenidos en el Sector.

Deberán ceder los terrenos que representen el aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento totalmente urbanizado o, en su caso, la compensación económica sustitutoria que determine el proyecto de reparcelación.

La distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo y de las obras de urbanización, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la Aprobación Definitiva del citado Proyecto de Compensación, o bien en el momento de otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad.

En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere.

## **TÍTULO 5º.- NORMATIVA REGULADORA DEL PLANEAMIENTO DERIVADO**

### **Artículo 16.- Plan Parcial**

El presente Plan Parcial se ha redactado de acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y el Capítulo V concordante del Reglamento de Planeamiento, así como con el título correspondiente de la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Carlota.

### **Artículo 17.- Estudios de Detalle**

En los supuestos y con las condiciones contempladas en el Título primero de estas Normas podrá formularse Estudio de Detalle que habrá de ajustarse al artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.).

### **Artículo 18.- Parcelación**

Con el fin de facilitar la justa distribución de beneficios edificato-

rios y posibilitar una adecuación suficientemente flexible a los distintos tipos de promoción, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Las zonas comunes deberán estar urbanizadas en su totalidad con antelación a la primera ocupación de la manzana correspondiente.

- Se permitirá la construcción simultánea a la urbanización de las zonas comunes mediante garantía suficiente fijada por el Ayuntamiento, debiendo estar finalizadas las obras de urbanización de los elementos que sirven a la promoción con antelación a la licencia de primera ocupación.

## **TÍTULO 6º.- NORMATIVA REGULADORA DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 19.- Procedimiento**

Las obras de urbanización se regularán mediante el preceptivo Proyecto de Urbanización cuando se trate de urbanización ex novo y completa, y mediante proyecto de obras ordinarias cuando se trate de obras parciales de reparcelación. En ambos casos dichas obras son actos sujetos a Licencia Municipal.

El Proyecto de Urbanización se extenderá en su ámbito de actuación a la totalidad de una Unidad de Ejecución, y diseñará el sistema viario, el sistema de zonas verdes y áreas libres.

### **Artículo 20.- Contenido de los Proyectos de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse al Pliego de Condiciones que tenga vigente el Ayuntamiento de La Carlota en el momento de la redacción, así como al capítulo correspondiente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Carlota.

El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada actuación. Asimismo podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.

### **Artículo 21.- Disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario**

La localización del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales empleados en infraestructuras, pavimentos, elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

### **Artículo 22.- Conservación de la Urbanización**

La conservación de obras y construcciones cumple lo especificado en el art.153 de la LOUA.

La conservación de las obra de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, compete a los propietarios agrupados en entidad urbanística.

Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio que correspondan satisfacer a los propietarios.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará con arreglo a la que dispongan los estatutos

de la entidad urbanística de conservación, o a su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución, o en último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

### **Artículo 23.- Determinaciones sobre el sistema viario**

Las vías principales definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje por razones justificadas según criterios del órgano municipal de gestión competente.

### **Artículo 24.- Determinaciones sobre las zonas verdes**

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Cuando el acceso a las edificaciones se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.

### **Artículo 25.- Determinaciones sobre la red de abastecimiento de agua.**

En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida.

Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios que ello suponga.

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento, en su Pliego de Condiciones, establecerá los permitidos y sus condiciones.

El agua de abastecimiento deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

### **Artículo 26.- Determinaciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales**

Queda prohibido el uso de fosas sépticas, debiendo resolverse de forma colectiva la recogida y depuración de las aguas residuales.

### **Artículo 27.- Determinaciones sobre la red de energía eléctrica.**

La canalización será toda subterránea y la distribución radial. En el plano correspondiente se ha trazado la distribución de estas líneas.

El transformador tendrá potencia suficiente para abastecer a todas las edificaciones previstas así como a las zonas verdes públicas y privadas.

Toda la red de energía cumplirá las Normas particulares de la Compañía Suministradora.

### **Artículo 28.- Determinaciones sobre la red de telecomuni-**

**caciones.**

Se ha previsto la conexión a la red general de telecomunicaciones mediante los correspondientes armarios de conexión, todo ello cumpliendo con la normativa vigente y con las Recomendaciones particulares de las Compañías Suministradoras.

**TÍTULO 7º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN****Capítulo I.- Ordenanzas generales de la edificación****Artículo 29.- Definiciones y conceptos**

En relación con las definiciones y conceptos de las ordenanzas generales de edificación se estará a lo dispuesto en este título. Si existieran dudas en su aplicación se tomarán los criterios contenidos en los artículos de la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Carlota.

**Artículo 30.- Alineaciones y rasantes**

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica tendrán el carácter de alineaciones oficiales y diferenciará los límites entre propiedad pública y privada y entre superficies edificables y las que no lo son.

La alineación oficial de fachada fija el límite a partir del cual se levantará la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones oficiales exteriores o interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación que puedan existir.

La alineación oficial interior, en caso de fijar un fondo máximo edificable determinado, fija el límite, dentro de la propiedad, entre el suelo edificable y el espacio libre interior de parcela.

**Artículo 31.- Separación a linderos**

Se definen como las distancias mínimas a las que ha de situarse una edificación, incluidos cuerpos salientes, respecto a las alineaciones oficiales, fondo de parcela, lindes laterales de ésta u otras edificaciones.

**Artículo 32.- Fondo máximo edificable**

Es la distancia máxima a ocupar por la edificación, medida perpendicularmente en cada punto y desde la alineación exterior.

**Artículo 33.- Ocupación de parcela**

La ocupación es la superficie interior a la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas que definen el perímetro edificado, incluidas las edificaciones bajo rasante.

**Artículo 34.- Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico**

Superficie edificable es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas con consideración de bajas o altas, como consecuencia de la intensidad de uso, ocupación y altura establecidas por estas ordenanzas. Los porches, balcones y terrazas cubiertas contabilizarán al 50%.

**Artículo 35.- Altura máxima de las edificaciones**

La altura máxima de las edificaciones se regula en función del número de plantas de las mismas, fijada en la documentación de este Plan Parcial.

En el cómputo del número de plantas se incluirán las plantas bajas y altas, así como los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro en cualquiera de las rasantes del pavimento.

**Artículo 36.- Altura mínima de las edificaciones**

La altura de edificación mínima será de planta baja.

**Artículo 37.- Planta baja**

Se define como planta baja de un edificio a la planta situada a nivel de la rasante oficial o aquellos semisótanos que sobresalgan más de un metros de la rasante.

**Artículo 38.- Criterios de medición de la altura de la planta baja**

La altura se medirá en la vertical que pase por el punto medio de la fachada, hasta el arranque de la estructura de la cubierta.

**Artículo 39.- Plantas altas**

Se definen como planta alta a cualquier planta de edificación si-

tuada por encima de la planta baja, incluso aunque no la cubra totalmente (entreplantas).

**Artículo 40.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida**

Por encima de la última planta permitida sólo se podrá situar los elementos siguientes: la propia cubierta inclinada del edificio, elementos técnicos de instalaciones y castilletes de escalera. Estos elementos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida.

**Artículo 41.- Patios**

Se define como patio al espacio no edificado situado en el interior de un solar y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las dependencias de la edificación. Los patios tendrán una dimensión mínima tal que los huecos que a él se abran siempre estén a menos de tres metros de linderos privados a los efectos de evitar la creación de servidumbres.

**Artículo 42.- Cuerpos salientes**

Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos habitables u ocupables, abiertos o cerrados, que sobresalgan del plano de fachada, sea esto consecuencia de alineaciones oficiales o paramentos de patios en cualquiera de sus tipos.

**Artículo 43.- Elementos salientes**

Los elementos salientes son las partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalgan del plano de fachada.

**Capítulo II.- Ordenanzas de zona****Sección 1ª.- Ordenanzas particulares de la zona IND3.****Artículo 45.- Parcela mínima**

Se establece una parcela mínima de 400 metros cuadrados.

**Artículo 46.- Agregación de parcelas**

Se permitirán las agregaciones de parcelas.

**Artículo 47.- Segregación de parcelas**

Se permite la segregación de parcelas siempre que éstas no sean inferiores a la parcela mínima.

**Artículo 48.- Regulación de usos**

El uso global en el sector será el industrial de acuerdo lo previsto en la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Carlota, siendo compatible con él, además de los previstos en las normas, el residencial en vivienda unifamiliar vinculada a la instalación industrial.

**Artículo 49.- Separación a linderos públicos**

Las alineaciones serán las que resulten del trazado viario definido por el Plan Parcial.

La edificación guardará una separación mínima de 6 metros respecto a la alineación oficial exterior y a espacios libres de uso público.

**Artículo 50.- Separación a linderos. Medianerías**

Las edificaciones podrán adosarse al lindero medianero. En caso de que se proponga su separación o lo determine el parámetro de ocupación de parcela, la edificación se separará del lindero un mínimo de 3 metros.

En las parcelas colindantes con el sector El Moreal y con los suelos destinados a equipamientos, la separación mínima al lindero medianero será, en todos los casos, de tres metros.

**Artículo 51.- Fondo máximo edificable**

No se fija ninguna dimensión para la profundidad máxima edificable.

**Artículo 52.- Ocupación máxima de parcela**

La ocupación máxima de parcela será de un 70%.

**Artículo 53.- Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad neta de 0,8575 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo

**Artículo 54.- Altura de las edificaciones**

La altura máxima permitida será de PB+1 (dos plantas) y 10 metros. Para edificaciones cuyo uso especial requiera edificaciones de mayor altura se podrá permitir previa autorización municipal.

**Artículo 55.- Aparcamientos interiores:**

Una plaza por cada 200m<sup>2</sup> o fracción.

**Artículo 56.- Patios y espacios libres interiores**

En general, serán de aplicación los conceptos y dimensiones mínimas señaladas para los diferentes tipos de patios en estas ordenanzas

Los patios y, por extensión, todos los espacios libres interiores a la parcela resultante de la separaciones de la edificación a los linderos y a la alineación de fachada, deberán urbanizarse adecuadamente, con pavimentaciones o jardinería, iluminación exterior, etc.

**Artículo 57.- Viviendas vinculadas a la actividad principal.**

Se permite el uso residencial de vivienda unifamiliar vinculada a la actividad industrial con las siguientes condiciones de ordenación:

- Parcela mínima vinculada: 1.000m<sup>2</sup>
- Superficie construida máxima: 150m<sup>2</sup> y siempre inferior a la superficie de la nave.
- Tipología: la vivienda se constituirá en edificación independiente adosada a la nave; no permitiéndose la tipología de vivienda en planta alta y local industrial en planta baja.
- Altura máxima: Pb+1 (dos plantas) y 7 metros.
- Separación a linderos: según lo articulado en los art. 49 y 50 de las ordenanzas particulares de la zona IND3.

**Sección 2ª.- Ordenanzas particulares de la zona COM-2.****Artículo 58.- Parcela mínima**

Se establece una parcela mínima de 400 metros cuadrados

**Artículo 59.- Segregación de parcelas**

Se permite la segregación de parcelas siempre que éstas no sean inferiores a la parcela mínima.

**Artículo 60.- Regulación de usos**

El uso global en el sector será el comercial, de acuerdo con lo previsto en la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Carlota, siendo compatible con él, además de los previstos en las normas, el residencial en vivienda unifamiliar vinculada a la instalación comercial.

**Artículo 61.- Separación a linderos públicos**

Las alineaciones serán las que resulten del trazado viario definido por el Plan Parcial.

La edificación guardará una separación mínima de 6 metros, o la separación existente para las edificaciones contempladas en el plano de ordenación siempre que estas no se sustituyan, respecto a la alineación oficial exterior y a espacios libres de uso público.

**Artículo 62.- Separación a linderos. Medianerías**

Las edificaciones podrán adosarse al lindero medianero. En caso de que se proponga su separación o lo determine el parámetro de ocupación de parcela, la edificación se separará del lindero un mínimo de 3 metros.

En las parcelas colindantes con el sector El Moreal y con los suelos destinados a equipamientos, la separación mínima al lindero medianero será, en todos los casos, de tres metros.

**Artículo 63.- Fondo máximo edificable**

No se fija ninguna dimensión para la profundidad máxima edificable.

**Artículo 64.- Ocupación máxima de parcela**

La ocupación máxima de parcela será de un 70%.

**Artículo 65.- Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo

**Artículo 66.- Altura de las edificaciones**

La altura máxima permitida será de PB+1 (dos plantas) y 8 metros. Para edificaciones cuyo uso especial requiera mayor altura se podrá permitir previa autorización municipal. La cumbre no superará los 1,50 m. sobre la altura reguladora.

**Artículo 67.- Patios y espacios libres interiores**

En general, serán de aplicación los conceptos y dimensiones mínimas señaladas para los diferentes tipos de patios en estas ordenanzas

Los patios y, por extensión, todos los espacios libres interiores a la parcela resultante de la separaciones de la edificación a los linderos y a la alineación de fachada, deberán urbanizarse adecuadamente, con pavimentaciones o jardinería, iluminación exterior, etc.

**Artículo 68.- Aparcamientos interiores:**

Una plaza por cada 200m<sup>2</sup> o fracción.

**Artículo 69.- Viviendas vinculadas a la actividad comercial.**

Se permite el uso residencial de vivienda unifamiliar vinculada a la actividad industrial con las siguientes condiciones de ordenación:

- Parcela mínima vinculada: 1.000m<sup>2</sup>
- Superficie construida máxima: 150m<sup>2</sup> y siempre inferior a la superficie de la nave.
- Tipología: la vivienda se constituirá en edificación independiente adosada a la nave; no permitiéndose la tipología de vivienda en planta alta y local industrial en planta baja.
- Altura máxima: Pb+1 (dos plantas) y 7 metros.
- Separación a linderos: según lo articulado en los art. 61 y 62 de las ordenanzas particulares de la zona COM-2.

**Sección 3ª.- Ordenanzas para los suelos calificados como Equipamiento.****Artículo 70.- Ámbito**

Son de aplicación en los suelos calificados como equipamiento comercial, social y deportivo.

**Artículo 71.- Usos**

Las construcciones que se ubiquen en estos suelos solamente podrán destinarse a equipamiento comunitario tal y como se define en el Título tercero de estas ordenanzas.

**Artículo 72.- Parcela Mínima**

En principio se estima innecesario establecer una parcela mínima debido al carácter público del suelo.

**Artículo 73.- Altura**

La altura máxima permitida será de PB + 1

**Artículo 74.- Ocupación y edificabilidad**

No se fija ocupación ni edificabilidad máxima, siendo esta el resultado de aplicar la separación a linderos y la altura máxima.

**Artículo 75.- Tipología**

La tipología edificatoria a utilizar será la resultante del programa funcional del edificio, debiendo intentar en lo posible que se edificación aislada.

**Artículo 76.- Separación a linderos**

En principio, la separación a linderos será de 3 metros linderos privados y 6 a linderos públicos, si bien si el programa funcional del edificio así lo demanda, puede eximirse del cumplimiento de estos parámetros, excepto del de separación a linderos privados cuando el colindante no sea una entidad pública.

La Carlota, Noviembre de 2007.-El Arquitecto, Rafael Soria Naveso.