

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba

Núm. 13.010/2010

Por Acuerdo del Pleno de fecha 2 de septiembre de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior UE-3 "Piscina", asimismo con fecha 4 de noviembre de 2010, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico n.º 4.497.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

«Aprobado provisionalmente el Plan Especial de Reforma Interior PERI-UE3 "Piscina", por acuerdo de Pleno de 7 de enero de 2010, ha sido sometido a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

De conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, así como con los artículos 31.1.B) y 32.1.3.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Pleno, a propuesta de la Comisión informativa, adopta el siguiente:

#### Acuerdo

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior "PERI-UE3 "Piscina", con las modificaciones indicadas en el Anexo al mismo.

Segundo. Remitir la documentación completa del Plan Especial de Reforma Interior "PERI-UE3 "Piscina" al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

Tercero. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y en el municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería de Obras Públicas y Transportes.»

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las Normas urbanísticas del Plan Urbanístico citado:

" 3. Normativa urbanística. Ordenanzas reguladoras.

#### 3.1 Disposiciones Generales

##### 3.1.1 Ámbito Territorial

Las presentes ordenanzas regirán dentro del sector UE-3 "Piscina", de las NNSS de Villanueva de Córdoba. Su ámbito es el delimitado en el presente plan

##### 3.1.2 Vigencia y Revisión

La vigencia de este Plan Especial es indefinida.

Para modificar algunas de sus determinaciones habrá que tramitar el documento correspondiente.

##### 3.1.3 Interpretación

La interpretación de las disposiciones de este Plan se realizará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran (apartado 1.4), la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica en caso de discrepancias.

En los aspectos no regulados por las presentes Ordenanzas serán de aplicación la NNSS de Villanueva de Córdoba.

#### 3.2 Desarrollo y Ejecución

##### 3.2.1 Instrumento de Gestión

El presente plan se gestionará por el sistema de compensación.

Se redactará proyecto de compensación que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas, entre los afectados por

la Ordenación Urbanística.

##### 3.2.2 Niveles de Intensidad

En función de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura se determinan los valores máximos de edificabilidad neta ( $e = 1,1763 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ) y número de viviendas por Hectárea ( $73 \text{ vdas}/\text{Ha}$ ), ambos son inferiores a los máximos establecidos por la LOUA en el art. 175 ( $1'3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  y  $100 \text{ vdas}/\text{Ha}$ ) para este tipo de actuación.

##### 3.2.3 Cesiones del Suelo

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Vva. de Córdoba:

- Los viales urbanizados.
- El sistema de espacios libres
- 10% del aprovechamiento del sector

##### 3.2.4 Reparcelación

La reparcelación se definirá en el proyecto correspondiente y cumplirá con las dimensiones mínimas de parcelas, establecidas por las ordenanzas.

A título indicativo se adjunta plano de parcelación.

##### 3.2.4 Instrumento De Ejecución

La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización, en los plazos fijados por el plan de Etapas.

#### 3.3 Regulación de Usos

##### 3.3.1 Definición

• Uso principal. Es el que caracteriza la ordenación de un ámbito al ser el de implantación mayoritaria.

• Uso compatible. El que su implantación, está condicionada, a su coexistencia dentro del ámbito territorial del sector, con el principal.

##### 3.3.2 Clasificación

• Principales: - Residencial: Vivienda unifamiliar adosada Pluri-familiar en manzana cerrada

• Compatibles: - Terciario: - Oficinas

- Comercial

- Hostelería: - Hospedaje

- Bares

- Restaurantes

- Ocio, diversión, espectáculo: - Salas de juegos

- Púb

- Discotecas

- Equipamiento Comunitario: servicios de interés público y social.

- Aparcamiento.

- Talleres artesanales.

• Prohibidos: Los así considerados por su legislación específica debiendo adoptarse para su implantación las medidas correctoras que procedan.

#### 3.4 Normas de Urbanización.

##### 3.4.1 Red Viaria

El proyecto de urbanización desarrollará las determinaciones del presente

Plan Especial de Reforma Interior, en cuanto al diseño y dimensionado de la red viaria.

Las dimensiones mínimas se establecen en el apartado 2.3.3.

##### 3.4.2 Barreras Arquitectónicas

Será de aplicación el decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas y de transporte.

Se situarán rampas en los Acerados frente a los pasos de cebra y se colocarán los elementos (farolas, árboles, papeleras etc) de forma que no dificulten el paso y los giros de las sillas de ruedas.

### 3.4.3 Redes de Servicios

Se ejecutarán todos los servicios previstos en el Plan Especial.

La desviación de las redes de infraestructuras que atraviesan el sector, así como las conexiones exteriores, se realizarán siguiendo las normas de las compañías suministradoras.

Todas las conducciones irán subterráneas diseñadas y ejecutadas según la Normativa Vigente y las instrucciones de las compañías suministradoras.

### 3.5 Ordenanzas Particulares

#### 3.5.1 Condiciones Generales

Serán de aplicación las NNSS de Villanueva de Córdoba en su título II (Normas Generales de Edificación) y del título III (Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano), el capítulo IV (Ordenanzas Particulares de la Zona 3: Extensión Natural del Casco), en todo lo que no se opongan a las siguientes determinaciones.

#### 3.5.2 Parcelación

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- Fachada mínima a vial principal: 5 mts.
- Superficie mínima: 60 mts.

Las agregaciones se regularan por el art. 134.4 de las NNSS

#### 3.5.3 Alineaciones

La alineación se alineará a vial y se adosará a sus linderos.

Será de aplicación el artículo 146 (en relación con el 70.4) de las NNSS, en cuanto a patios incorporados a fachada, solo para viviendas unifamiliares adosadas, siempre que aparezcan en todo el frente de manzana y con la alineación retranqueada y uniforme que oscilará entre 3 y 5 mts.

#### 3.5.4 Profundidad Edificable

Se regulará por el artículo nº 59 de las NNSS

#### 3.5.5 Ocupación

Se regulará por el artículo 61 de las NNSS

#### 3.5.6 Altura Reguladora Máxima

- N° de plantas: 2 (PB + 1)

Altura máxima: 7'50 mts. (\*)

(\*) Se medirá según el art. 76 de las NNSS.

#### 3.5.7 Altura Libre

- Mínimas:- Planta Alta: 2'80 mts. (\*)

- Planta Baja: 2'60 mts.

(\*) Medidas entre pavimento y techo.

• Máximas: - Sin limitación siempre que no se supere la altura máxima permitida.

Las entreplantas se regularán por el artículo 79.3 y 79.4 de las NNSS.

#### 3.5.8 Sótanos

Se regularán por el artículo 80 de las NNSS. Las rampas ten-

drán una pendiente máxima del 20% salvo los tres primeros metros desde la línea de fachada que no superaran el 8%.

#### 3.5.9 Áticos.

Por encima de la altura reguladora máxima, además del castillete de escalera, solo se permitirá edificar, dependencias a lavaderos, trasteros, cuartos de máquinas, etc, estas quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de fachada y no superaran los 40 m2 de superficie construida (art. 147 NNSS); su cubierta será de teja y se integrarán en la medida que se pueda con la del resto del edificio.

#### 3.5.10 Patios

Dada la altura máxima permitida (dos plantas) y el criterio general de que las luces rectas no sean inferiores a 1/3 de la altura del patio, se determina como dimensión mínima la que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 3 mts. tanto para viviendas unifamiliares como plurifamiliares.

Las escaleras de viviendas plurifamiliares tendrán ventilación e iluminación natural con luces rectas no inferiores a 3 mts.

No se permitirán patios abiertos a fachada salvo que cumplan con las determinaciones del apartado 3.5.3. (alineaciones)

#### 3.5.11 Vuelos

Se regularan por el artículo 90 de las NNSS, se separaran de la línea medianera como mínimo 60 cm.

#### 3.5.12 Cubiertas

Faldón de teja o azotea plana apretillada, o soluciones mixtas entre ambas, en este caso el faldón cubrirá no menos de 3 metros desde la línea de fachada.

Los pretilos tendrán una altura máxima de 1'20 metros y los de separación entre propiedades distintas una altura mínima de 1'80 metros.

#### 3.5.13 Huecos

Se regulará por el artículo 148.a de las NNSS.

#### 3.5.14 Condiciones Estéticas y de Composición

Se regulará por el artículo 148 de las NNSS."

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Córdoba, 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.

En Villanueva de Córdoba, a 17 de diciembre de 2010. - La Alcaldesa, Dolores Sánchez Moreno.