

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Santaella

Núm. 4.317/2010

El Ayuntamiento de Santaella, en sesión plenaria celebrada el día 25 de abril de 2002, aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santaella en Plan Parcial P.P.U.I-1 El Cañuelo.

En virtud de ello y según lo establecido en el propio acuerdo corporativo, se publica íntegramente el texto del Documento para general conocimiento y a los efectos legales oportunos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL UI-1 DE SANTAELLA

1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual del Plan Parcial Industrial UI-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término de Santaella, con la finalidad principal de posibilitar la implantación de Industrias Nido, así como el cambio de uso de la parcela nº 47, que pasará a formar parte de los viales del Plan Parcial, permitiendo así la conexión entre este polígono industrial y la futura ampliación del mismo.

Se redacta por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo del Ayuntamiento de Santaella, por el Arquitecto D. Emilio Jiménez Lucena.

2. ANTECEDENTES

El sector de suelo urbanizable objeto del Plan Parcial Industrial UI-1 viene determinado por una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término de Santaella, redactada por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U.) de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba, por el Arquitecto D. Joaquín Gómez de Hita; fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, BOP de 17 de agosto de 1989.

Se redacta el Plan Parcial por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) en diciembre de 1995, por el Arquitecto D. Antonio Javier Peña Amaro, aprobándose definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de julio de 1990.

Con posterioridad, se redactó una modificación puntual del Plan Parcial por D. José Antonio Meléndez Jurado, Arquitecto Municipal, aprobada definitivamente con fecha 30 de octubre de 1997, en la cual se cambia la calificación del suelo de la parcela de equipamiento deportivo, que pasa a ser de uso hotelero y estación de servicio, quedando las parcelas 57 y parte de la 56 como equipamiento deportivo.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA

La figura de planeamiento adoptada es la Modificación Puntual, procedente de acuerdo con los artículos 126.3 del TRLS'92 y 154.2 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto no se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

En este sentido, la modificación es procedente aunque altera la calificación del suelo, al tratarse de cambios aislados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 126.5 del TRLS'92 y artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.1. CAMBIOS EN LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Se trata de cambio en la calificación de la parcela nº 47, que pasa de tener uso industrial a uso de vial/aparcamientos.

a) Características de la zona objeto de modificación.

La parcela posee una fachada al vial "A" de 14'50 m., y un fondo de 51'03 m., lo que supone una superficie total de 739'935 m². Linda al norte con la parcela nº 48, al sur, con la nº 46, al este, con el vial "A" del polígono, y, al oeste, con terrenos del nuevo Polígono Agroindustrial.

La topografía de la misma es sensiblemente horizontal, con una ligera inclinación hacia el norte, siendo la cota más baja la del lindero norte (con parcela nº 48). La parcela cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios.

b) Justificación de la modificación.

La modificación del uso del suelo de la parcela nº 47 viene motivada por la necesidad de conectar mediante un vial el polígono industrial existente en la actualidad con el nuevo polígono agroindustrial. Esta conexión se prevé se realice a través de esta parcela, según se especifica en el Plan Parcial UI-2, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 20 de noviembre de 1996.

4.2. CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Se trata de posibilitar la modificación de las condiciones de ordenación, recogidas en el plano 2.2. de Alineaciones y Características de Ordenación, con el objeto de posibilitar la implantación de Industrias Nido.

Esta modificación viene justificada por la necesidad de revitalizar la actividad industrial en el polígono, que ha sido inferior a la prevista en el momento de su aprobación, encontrándose en la actualidad en un punto cero, especialmente en las parcelas calificadas por el Plan Parcial como ZI B. Además, se pretende incentivar el traslado de actividades industriales ubicadas en el casco urbano de la población a suelo industrial, para lo cual se necesitan naves de menor superficie (200 m²) en las que sea viable la ubicación de dichas actividades.

Por todo ello, se cree conveniente la modificación de las condiciones de ordenación del Plan Parcial, posibilitando así la tipología industrial que se pretende implantar.

5. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

La modificación puntual no afecta a las determinaciones del Plan Parcial:

- Delimitación: No se modifica el ámbito de actuación del Plan Parcial.
- Uso global y nivel de intensidad: No se modifica el uso global de la zona, ni la edificabilidad bruta máxima asignada (0.5 m² edificables/m² de superficie total del sector).
- Condiciones de ordenación: No se modifican la parcela mínima (500 m²), ni la ocupación máxima (80%).
- Dotaciones: Se mantienen las ya establecidas.

6. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Para el caso de industrias establecidas según la parcelación original del Plan Parcial serán de aplicación las ordenanzas establecidas para la zona industrial del polígono, así como las ordenanzas de carácter general definidas en el Plan Parcial UI-1.

Para el caso de implantación de industrias nido serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

- Parcelación: Se permite la agrupación de parcelas, estableciéndose una parcela mínima para la parcela resultante de 2.500 m².
- Alineaciones: Se establece una alineación fija retranqueada 7

m. en fachada a vial, según se define en el Plano de Ordenación nº 2.

- Ocupación máxima: Será la resultante de aplicar las determinaciones definidas en las ordenanzas originales del Plan Parcial.
- Edificabilidad máxima: Se mantienen los parámetros de edificabilidad existentes en el Plan Parcial UI-1. Para la zona Z IA (parcelas 1 a 38), la edificabilidad máxima será de 0'90 m2t/m2s; para la zona Z IB (parcelas 39 a 55) será de 0'85 m2t/m2s.
- Viales interiores: Se permite la realización de viales interiores de parcela con un ancho mínimo de calzada de 7 m.
- Alturas: Se fija una altura de 7'5 m. en medianera de edificación o canalón y una altura máxima de 10 m. en cumbrera de edificación. Las zonas en planta destinadas al uso de oficinas y comerciales anejos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3'5 m.

- Cerramiento de parcela: Las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 1 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 sin sobrepasar la altura de 2'10 m.
- Condiciones estéticas: La edificación tratará todos sus paramentos vistos como fachadas, prohibiéndose el mantenimiento de fábricas no acordes con la calidad de obra acabada.
- Condiciones de uso.

Uso básico: Industrial en todas sus categorías.

Usos permitidos: Comercio y oficinas en 1ª categoría anejos a la industria.

Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

Santaella, 20 de abril de 2010.- El Alcalde, Francisco Palomares Merino.