

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Rute

Núm. 4.337/2019

El Pleno del Ayuntamiento de Rute, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 16 de abril de 2019, aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del suelo urbanizable sectorizado, sector industrial SI-3 "Las Salinas", redactado por el Arquitecto D. Antonio Javier Peña Amaro.

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se ha emitido por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Certificación Registral de Inscripción y Depósito del citado instrumento, procediéndose a su asiento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 8158, expd 14-000017/19.

Con fecha 18 de noviembre de 2019, se ha procedido a la Certificación Registral de Depósito e Inscripción en el registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento a efecto de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedando inscrito al Tomo I, Inscripción n.º 17, Sección I.P. Subsección P.P. del Libro de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de los Bienes Espacios Catalogados de Rute.

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 REGULADORAS PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL I 3 "LAS SALINAS", RUTE (CÓRDOBA)

#### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.1. Ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial ordena el suelo clasificado como urbanizable sectorizado, identificado como SI-3, denominado en el P.G.O.U de Rute "Camino de las Salinas", y que en el presente Planeamiento de Desarrollo lo identificamos como Sector Industrial I3 "LAS SALINAS".

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

##### Artículo 1.2. Vigencia y Modificación del Plan Parcial

1. El Plan Parcial entrará en vigor desde la publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar una modificación del Plan Parcial, conforme al Artículo 38 de la LOUA, cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente Plan.

##### Artículo 1.3. Obligatoriedad

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

##### Artículo 1.4. Interpretación del documento

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuara en función del contenido de la totalidad de los

documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Rute.

##### Artículo 1.5. Normas de aplicación.

1. Será de plena aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Rute, el cual fue aprobado definitivamente de manera parcial en fecha el 12 de julio de 2013, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio y en lo referente a:

- TITULO II. "DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL", que regula en el capítulo 1 los "Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del PGOU, y en el capítulo 2 "Intervención Municipal en el Uso del Suelo y la Edificación".

- CAPITULO 1 y CAPITULO 2 del TITULO II, que regulan respectivamente las "Divisiones urbanísticas del suelo" y "determinaciones Generales sobre los Usos de Suelo".

##### Artículo 1.6. Ordenanzas Municipales de aplicación

1. Será de aplicación plena siempre que no contradigan las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial las ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN en relación a:

1) "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN" reguladas en el Título I de dichas Ordenanzas Municipales.

2) "CONDICIONES GENERALES DE USO" reguladas en el Título II de dichas Ordenanzas Municipales.

2. Será de aplicación plena siempre que no contradigan las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial las ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN.

#### CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

##### Artículo 2.1. Unidades de Ejecución

A efectos del desarrollo y ejecución del presente Plan se establecen una única UNIDAD DE EJECUCIÓN que comprende la totalidad del sector, denominada como tal U.E. "SECTOR INDUSTRIAL I-3 LAS SALINAS", cuyos propietarios tendrán los derechos, así como los deberes urbanísticos establecidos respectivamente en los artículos, 50 y 51 de la ley 7/2002 Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con las determinaciones del PGOU.

##### Artículo 2.2. Sistema de Actuación

1. El sistema de actuación para la unidad de ejecución se realizará por COOPERACIÓN, de acuerdo a la Aprobación Definitiva del procedimiento tramitado para la sustitución del sistema de actuación de compensación previsto para el Sector S-I-3 "Camino de Las Salinas" en el PGOU, por el sistema de cooperación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 106 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La parcelación de las manzanas propuesta en el presente Plan a efectos del desarrollo del proceso edificatorio se establecerá definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento en cualquier caso, de las condiciones de parcelación y ordenación establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

##### Artículo 2.3. Instrumentos complementarios de Ordenación.

##### 1. ESTUDIOS DE DETALLE

a) Se podrán formular Estudios de Detalles, siempre que su ámbito comprenda una superficie mínima de 7.000 m<sup>2</sup> o una manzana completa de la ordenación establecida en el Plan Parcial, con las finalidades exclusivas establecidas en el artículo 15.1.a de la L.O.U.A.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a las condiciones de ordenación, de usos y de edificación de la zonificación asignada a la manzana objeto del Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la L.O.U.A.

Artículo 2.4. Instrumentos de Ejecución Material.

1. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y atenderán las prescripciones contenidas en la SECCIÓN 3ª, 4ª y 5ª del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rute.

2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante un único PROYECTO DE URBANIZACIÓN de acuerdo a la a las determinaciones del presente Plan Parcial y la Ordenanza Municipal de Urbanización de Rute, en concordancia con el Artículo 98 de la LOUA.

3. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y OTROS.

Los supuestos de edificación, actividades y otros, definidos en el Plan Parcial, se llevaran a cabo conforme a la regulación contenidas en la SECCIÓN 3ª, 4ª y 5ª del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PGOU de Rute.

Artículo 2.5. Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen en el "Plan de Etapas" del presente Plan Parcial y se relacionan a continuación.

- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de 30 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- La adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo se hará efectiva si se cumple el plazo anterior, debiendo acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de ocho años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

### CAPITULO III. ORDENANZAS REGULADORAS DE ZONA

Artículo 3.1. Zonificación

En el presente Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas a efectos de aplicación las condiciones de ordenación, uso y edificación, establecidas en los artículos siguientes:

- Zonificación INDUSTRIAL IND-AD.S.
- Zonificación SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES V.
- Zonificación EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO EQ.D
- Zonificación EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL EQ.S-C.

SECCIÓN 1. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-AD.S.

Artículo 3.2. Definición y Tipología IND-AD.S

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el Plano O1. "ORDENACION GENERAL. ZONIFICACION" como IND-AD.S, manzanas denominadas A, B, C, D y E recayentes a los viales de la ordenación del sector.

Responde a la tipología de edificación industrial implantada adosada, en la que algunos de sus líneas de fachada coincidente al menos con uno de sus linderos laterales, y obligatoriamente con retranqueo del lindero frontal respecto a la alineación exterior

recayente al vial.

Corresponderán a la implantación de industrias pequeñas y medianas destinadas a fabricación, elaboración, reparación, almacenamiento y distribución de bienes y productos.

Artículo 3.3. Condiciones de Uso IND-AD.S

Se determina en conformidad a la clasificación de usos por su interrelación definida en le Artículo 54 de las Normas Urbanísticas del PGOU la siguiente regulación.

Se admiten los siguientes usos:

a) Usos Cualificados:

Uso global de Industria y pormenorizado en 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Categoría en conformidad al Artículo 9.5.2 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

b) Usos complementarios:

Garaje - Aparcamiento: Todo proyecto de edificación, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia municipal de obras, las plazas de aparcamiento o garaje precisas para cumplir las dotación mínima de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida conforme al artículo 52 de las Ordenanzas Municipales.

c) Uso Compatible:

Terciario: Uso pormenorizado de Oficinas definido en el artículo 49 de las Normas Urbanísticas del PGOU y regulación establecida en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

d) Usos Alternativos

Se permiten los siguientes usos pormenorizados definidos en la Normas Urbanísticas del PGOU y regulación establecida en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

- Terciario: Comercio en 1ª categoría.

- Terciario: Sala de Reunión en 2ª Categoría (sin espectáculo).

- Equipamiento y Servicios Públicos: Deportivo, Social-Asistencial, Publico-Administrativo, y Servicios urbanos.

d) Usos Prohibidos:

Residencial y restos de usos no contemplados en los apartados anteriores como complementario, compatibles o alternativo.

Artículo 3.4. Condiciones de Ordenación IND-AD.S.

1. Longitud mínima del lindero frontal: 12 metros.

2. Superficie mínima de parcela: 400 m<sup>2</sup> (metros cuadrados).

3. Posición de la edificación en la parcela.

a) El lindero frontal de la edificación o alineación de la edificación deberá estar retranqueado 5 metros respecto a la alineación exterior a vial, a excepción de la alineación de la manzana C recayente al vial C, y de acuerdo al plano de ordenación O2 "ALINEACIONES, RASANTES Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN" del presente Plan Parcial.

b) La edificación deberá adosarse al menos a uno de los linderos laterales, pudiendo retranquearse al resto de linderos laterales o testero con una separación mínima de tres metros.

c) El espacio libre resultante de los retranqueos podrá destinarse a aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga o jardín.

Artículo 3.5. Condiciones de Edificación IND-AD.S.

1. Altura de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (baja + 1 planta).

b) La altura máxima de cornisa será de 10 metros.

2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima construible es de 1,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre la superficie neta de la parcela industrial.

3. Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos respecto a los retranqueos o separación a linderos distintos de los aleros, cornisas, marquesinas, mues-

tras y banderines con sujeción a las condiciones generales del Capítulo 5 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

#### 4. Condiciones estéticas.

a) Todos los planos de fachada o líneas de edificación retranqueadas deberán tratarse como fachadas, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

b) Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse obligatoriamente de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

#### 5. Ordenanza de valla.

##### a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

##### b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

### SECCIÓN 2. ORDENANZA DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

#### Artículo 3.6. Definición y ámbito V

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el Plano O1. "ORDENACION GENERAL. ZONIFICACION" como V, y denominados V1, V2 y V3, en la ordenación del sector.

#### Artículo 3.7. Condiciones de Uso V

##### 1. Espacios Libres V1 y V2.

Los espacios libres identificados como V1 y V2 se diseñarán como recorridos peatonales con terrizo permeable, y tratamiento natural en las márgenes de los cauces existentes mediante flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo la mejora ambiental, así como previendo su mantenimiento y conservación. No se permitirá en ningún caso instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas. Se adecuarán a las condiciones en cuanto a su tratamiento establecidas en el apartado 3 de la Memoria Justificativa del Plan Parcial.

No obstante, cumplirán en todo caso las prescripciones que la legislación en materia de aguas establece para las zonas de servidumbre de los cauces y en particular el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 y modificaciones).

##### 1. Espacios Libres V3.

El espacio libre identificado como V3 se diseñará para destinarse a jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre terrizo permeable y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. No se permitirá en ningún caso instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas. Se adecuarán a las condiciones en cuanto a su tratamiento establecidas en el apartado 3 de la Memoria Justificativa del Plan Parcial.

No obstante, cumplirán en todo caso las prescripciones que la

legislación en materia de aguas establece para las zonas inundables de los cauces y en particular el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 y modificaciones).

### SECCIÓN 3. ORDENANZA DEL EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO.

#### Artículo 3.8. Definición y ámbito EQ-D.

Comprende la zona o reserva de suelo grafiada y delimitada en el Plano O1. "ORDENACION GENERAL. ZONIFICACION" como EQ-D en la ordenación del sector.

#### Artículo 3.9. Condiciones de Uso EQ-D

1. El ámbito calificado como Parque Deportivo e identificado como EQ-D se diseñará para destinarse al ejercicio o uso deportivo al aire libre, sobre terrizo permeable y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. No se permitirá en ningún caso instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas.

2. No obstante, cumplirán en todo caso las prescripciones que la legislación en materia de aguas establece para las zonas inundables de los cauces y en particular el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 y modificaciones).

### SECCIÓN 4. ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS SOCIAL-COMERCIAL

#### Artículo 3.10. Definición y ámbito EQ.S-C.

Comprende la zona o reserva de suelo para Servicios de Interés Público y Social grafiada y delimitada en el "Plano O1. ZONIFICACION" con la siguiente nomenclatura EQ.S-C correspondiente al uso dotacional Social y Comercial:

#### Artículo 3.11. Condiciones de Uso EQ.S-C.

Se determina en conformidad a la clasificación de usos por su interrelación definida en el Artículo 54 de las Normas Urbanísticas del PGOU la siguiente regulación:

##### a) Usos Cualificados:

Uso global Equipamiento y Servicios Públicos y pormenorizado Social Asistencial en conformidad al Artículo 9.5.2 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

##### b) Usos complementarios:

Garaje - Aparcamiento: Todo proyecto de edificación, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia municipal de obras, las plazas de aparcamiento o garaje precisas para cumplir la dotación mínima de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida conforme al Artículo 52 de las Ordenanzas Municipales.

##### c) Uso Compatible:

Equipamiento y Servicios Públicos: Deportivo, Público-Administrativo, y Servicios Urbanos.

##### d) Usos Alternativos

Se permiten los siguientes usos pormenorizados definidos en la Normas Urbanísticas del PGOU y regulación establecida en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

- Equipamiento y Servicios Públicos: Deportivo, Público-Administrativo, y Servicios Urbanos

##### d) Usos Prohibidos:

Residencial y restos de usos no contemplados en los apartados anteriores como complementario, compatibles, o alternativo.

#### Artículo 3.12. Condiciones de Ordenación EQ-S-C.

1. Longitud mínima del lindero frontal: la establecida en el plano de ordenación O1 y O2.

2. Superficie mínima de parcela: la establecida en el plano de ordenación O1 y O2.

##### 3. Posición de la edificación en la parcela

a) El lindero frontal de la edificación o alineación de la edificación deberá estar retranqueado 5 metros respecto a la alineación exterior o vial.

b) La edificación podrá retranquearse del resto de linderos laterales o testero con una separación mínima de tres metros, pudiendo quedar por tanto aislada.

c) El espacio libre resultante de los retranqueos podrá destinarse a aparcamiento en superficie, o jardín.

Artículo 3.13. Condiciones de Edificación IND- EQ-S-C.1.

Altura de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (baja + 1 planta).

b) La altura máxima de cornisa será de 10 mts.

2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima construible es de 1,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre la superficie industrial de la parcela neta.

3. Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos respecto a los retranqueos o separación a linderos distintos de los aleros, cornisas, marquesinas, muestros y banderines con sujeción a las condiciones generales del Capítulo 5 del Título I de la Ordenanza Municipal de Edificación.

4. Condiciones estéticas.

a) Todos los planos de fachada o líneas de edificación retranqueadas deberán tratarse como fachadas debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

b) Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse obligatoriamente de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

5. Ordenanza de valla.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Rute, 29 de noviembre de 2019. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente, Antonio Ruiz Cruz.