

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de El Viso

Núm. 10.157/2011

Habiéndose aprobado definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-1, por acuerdo de Pleno de fecha 30 de mayo de 2005, ratificada en sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 30 de junio de 2005, y una vez recibida Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba, en virtud de la cual se inscribe y deposita dicha modificación en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 4996, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de El Viso de esa Unidad Registral de Córdoba, se publica texto íntegro del referido instrumento urbanístico, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyo texto íntegro a continuación se inserta:

"1.MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.-Objeto y contenido.

1.1.1. Objeto: encuadre legal, redactores y engargantes.

El objeto del contrato es la realización de la Modificación Puntual de La Unidad de Ejecución UE-1 de El Viso.

Este trabajo comprende el ajuste del ámbito de dicha Unidad así como su subdivisión en tres unidades de ejecución: UE-1-A, UE-1-B Y UE-C. Se realiza una propuesta de Ordenación directa, formulando la nueva Ficha de Planteamiento de dichas Unidades.

El redactor del trabajo es el Arquitecto María Teresa Redondo Hernández.

El encargante de La Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución UE-1 de El Viso es don Bartolomé Gómez Moreno, con domicilio en Calle Costanilla Nº 78 del municipio de El Viso.

1.1.2. Contenido: descripción del contenido documental.

El Documento de aplicación en la actualidad en el municipio de El Viso es: Normas Subsidiarias Municipales de El Viso, y en concreto, la Zona de Actuación viene descrita en la documentación gráfica como Unidad de Ejecución en el Suelo Urbano UE-1.

Dentro del Documento se encuentra las Fichas de Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano. Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas recogen las especificaciones para el Suelo Urbano y dentro de ellas las específicas para la zona residencial del casco.

1.2.- Planeamiento Vigente.

1.2.1.- Antecedentes de Planeamiento.

Después de un dilatado período de gestación con la voluntad Municipal de dotar al Término de El Viso de un documento urbanístico redactado según la Legislación Vigente en ese momento, apto para regular las clases de suelo, los usos y las edificaciones, así como para preservar y ordenar el Término Municipal. Hasta este momento el municipio contaba con Delimitaciones de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias se Aprobaron Definitivamente con Subsanción el 31 de octubre de 2003. Una vez subsanadas las deficiencias se procede a la Aprobación de las Subsanciones el 9 de junio de 2004 por La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Actualmente está en vigor el Texto Refundido de Planteamiento de El Viso aprobado por dicha comisión.

1.2.2.- Planeamiento Vigente.

El municipio de El Viso cuenta actualmente con un documento de Normas Subsidiarias Municipales de el Viso, aprobado por la

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el 9 de Junio de 2004.

1.2.3- Determinaciones del Planteamiento en el ámbito de la actuación.

En el ámbito de actuación las Determinaciones del Planteamiento establecen sobre él una Unidad de Ejecución, denominada UE-1. La definición de esta Unidad es la siguiente:

1.-U. E.1.- UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Unidad de ejecución en suelo urbano comprendida a ambos lados del callejón de la Buena Manchega, que la divide en dos sectores independiente, calles del Carmen, traseras de la calle Fuente y carretera de El Viso a Santa Eufemia al final del casco urbano. Se pretende reorganizar la nueva edificación dotándola de un viario interior para dar salida a la bolsa de suelo tras las traseras.

Se propone la creación de un espacio interior anexo al consultorio como zona de posible ampliación y equipamiento.

CONDICIONES GENERALES DE LA U.E.

Superficie bruta.- 1,8 Ha.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Calificación: Residencial Casco.

Parcela mínima edificable.- 100 m2.

Alineaciones.- Línea exterior de edificación coincidente con la alineación del vial.

Ocupación máxima de parcela.- 100% en planta baja para uso distinto del residencial.

80% en planta primera.

25% de la planta primera en cubierta para construcciones accesorias de la vivienda en el caso de viviendas unifamiliares y el 10% en el caso de viviendas plurifamiliares.

Altura máxima permitida: 2 plantas y 7,00 m.

CONDICIONES DE VIARIO.

Ancho mínimo de calzada: 5,60 m.

Ancho mínimo de Acerado: 1,20 m.

CESIONES OBLIGATORIAS.

Cesión del 10% del aprovechamiento, correspondiente a la administración municipal.

Totalidad del viario.

Zona de equipamiento de 1200 m2.

ORDENACIÓN.

De acuerdo con la ordenación grafica. Se mantendrá la ubicación de la zona de cesión marcada con las alineaciones indicadas.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Cooperación.

1.2.- Características del Ámbito de Actuación.

1.3.2.- Encuadre urbano.

El objeto del trabajo es la Modificación de la Unidad de Ejecución UE 1.

Esta Unidad se encuentra en la zona del núcleo de El Viso. Comprende dos manzanas de suelo urbano situado a ambos lados del callejón de la Buena Manchega, que la divide en dos sectores independiente. Su superficie es de 1,8 Ha. De ellas 0,78 Ha corresponden a la parte superior en la manzana del Consultorio y 1,12 Ha a la parte inferior. Se encuentra bordeada por las calles del Carmen, traseras de la calle de la Fuente, Callejón de La Buena Manchega, Carretera de El Viso a Santa Eufemia al final del casco urbano.

1.3.2.- Características Físicas.

La zona de estudio presenta diferencias de la parte superior a la inferior. La manzana superior donde se encuentra el Consulto-

rio, se encuentra más elevada que la manzana inferior. El acceso hasta el centro de la manzana se realiza a través de dos calles una que parte de la Calle de La Buena Manchega y otra de callejón de La Buena Manchega. El vacío interior se encuentra sin edificar y a él dan las traseras de las casas que conforman el perímetro de la manzana.

La manzana inferior está bordeada de suelo urbano solo en su fachada a la calle La Buena Manchega. El resto se encuentra ocupada por edificaciones agrícolas. Presenta pendiente desde la Calle La Buena Manchega hasta el borde de suelo urbano en el perímetro norte del pueblo.

1.3.3.- Usos y edificaciones.

En la parte superior, el interior de la manzana no está ocupado por ninguna edificación y no tiene ningún uso, ni residencial ni agrícola. Este espacio es utilizado frecuentemente como acceso rodado a las traseras de La Residencia de Ancianos de la calle de El Carmen, para el suministro de mercancías y acceso del coche fúnebre, cuando es necesario.

La parte inferior tiene edificaciones agrícolas. Parte de estas edificaciones se utilizan con usos agrícolas y ganaderos mientras que las otras ha perdido su uso, y actualmente son ruinas pendientes de la transformación del suelo para su sustitución.

1.3.4.- Infraestructuras y servicios urbanísticos.

Todas las calles que bordean las dos manzanas cuentan con todos los servicios y están asfaltadas.

1.3.5.- Estructura de la propiedad.

En la parte superior existen doce propietarios. Estos solares que conforman este espacio interior presentan todos, fachada a las calles perimetrales con un fondo edificable en suelo urbano directo.

En la parte inferior existen cinco propietarios. Solo uno de los propietarios cuenta con parte de su terreno con fachada a la calle La Buena Manchega y por lo tanto con un frente de manzana en suelo consolidado. Es precisamente este propietario el que promueve la modificación.

Datos del propietario y promotor de la modificación y su implantación en el sector correspondiente.

El encargante de La Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución UE-1 de El Viso es Don Bartolomé Gómez Moreno, con domicilio en Calle Costanilla Nº 78 del municipio de El Viso.

Este vecino del municipio del El Viso es propietario de los terrenos de la EU-1-A. La justificación de la propuesta de esta modificación es el interés de acometer el desarrollo urbanístico de sus terrenos para su transformación en suelo urbano consolidado. Este interés no es compartido por el resto de los vecinos de la UE-1 inicial, siendo este el motivo de la propuesta de subdivisión que se realiza.

Datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

UE-1-A.

Don Bartolomé Gómez Moreno, Calle Costanilla Nº 78, 14470 El Viso.

UE-1-B.

Don Bartolomé Gómez Moreno, Calle Costanilla Nº 78, 14470 El Viso.

Doña Manuela López González, Calle Carretera Nº 20, 14470 El Viso.

Doña Dolores Ruiz Mantas, Calle Fuente, Nº 88, 14470 El Viso
Don Cecilio Moreno García Nº 24, 14470 El Viso.

UE-1-C.

Don Manuel Cañuelo Mantas, Travesía Buena Manchega, S/N 14470 El Viso.

Doña Antonia López Ruiz, Diseminado. Calle Desconocida, S/N 14470 El Viso.

Doña Loreto Sánchez Ruiz, Calle La Fuente Nº 60, 14470 El Viso.

Don Aparicio López Moyano. Diseminado- Calle Desconocida, s/n.

Don Antonio Caballero Rísquez, Calle Fuente Nº 48, 14470 El Viso.

Don Antonio Medina Medina, Paraje Lagunilla nº 8 14470 El Viso.

Doña Maria Sánchez Pizarro, Calle Nueva nº 48, 14470 El Viso.

Doña Ana Rosalía Mateo Ruiz, Avenida Los Pinos, nº 4, Dos Hermanas, 41700, Sevilla.

Don José López Ponte, Calle Ramón Pérez de Ayala, 34 1-B, Madrid, 28038 Madrid.

Don Audilio López Caballero, Avenida Jesús Rescatado, 14, 3-4, Córdoba, 14007, Córdoba.

Don Antonio Castro Yébenes, Carretera Córdoba- Málaga, 93, 14915 Benamejí.

Doña Carmen Linares Linares, Diseminado, calle Desconocida.

1.4.- Afecciones ambientales y sectoriales.

1.4.1.- Afecciones medioambientales.

En este caso los terrenos a ordenar no tienen ninguna afección medioambiental, ni se encuentran catalogados dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catalogado de Espacios Protegidos de la provincia de Córdoba de 1986.

1.4.2.- Afecciones de legislación sectorial.

Se especifica en la documentación complementaria de la Norma Subsidiaria de Planteamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba en su apartado N º 6 (Afecciones Derivadas de la Legislación Específica), las usuales afecciones relativas a:

- Defensa de paisaje, flora y fauna.
- Ordenación de embalses.
- Carreteras.
- Aeropuertos.
- Líneas eléctricas.
- Defensa nacional.
- Cauces públicos y riberas.

Los terrenos a ordenar no se encuentran sujetos a ninguna de estas afecciones de régimen sectorial.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- Procedencia, conveniencia y oportunidad.

2.1.1.- Procedencia. Encuadre general del instrumento y su relación con la legislación urbanística y el planeamiento vigente.

La zona a modificar y ordenar es la Unidad de Ejecución UE-1 en suelo urbano del municipio de El Viso. Esta unidad está contemplada dentro del Documento de Normas Subsidiarias del Municipio de El Viso.

2.1.2.- conveniencia y oportunidad, encuadre de la conveniencia del instrumento, de la oportunidad de sus determinaciones y de su incardinación en la legislación urbanística y en el planeamiento vigente.

Se procede a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Viso, modificando la Unidad de Ejecución EU-1, dentro del marco legal en vigor, buscando una solución admitida por la legislación urbanística vigente.

Esta Unidad presenta una discontinuidad tanto en su constitución física como en los intereses de los propietarios de los terrenos afectados por ella.

En la redacción de la Unidad de Ejecución UE-1 en su estado actual, el objetivo que se buscaba era la creación de un espacio interior anexo al consultorio como zona de posible ampliación como equipamiento municipal. Para ello, se establece una cesión para equipamiento de 1200 m². se concentra todo esta cesión en la parte superior al lado del Consultorio.

Una vez aprobadas las Normas, se constata la diferencia entre los intereses de los propietarios afectados por esta Unidad. En reuniones mantenidas con ellos se observa posturas diferenciadas en la parte superior e inferior.

En la parte superior, excepto un propietario, los demás manifiestan su postura de no proceder a desarrollarla. Por otro lado el Ayuntamiento, aun cuando el sistema de gestión es cooperación, manifiesta su voluntad de no comenzar el proceso en este momento.

Los propietarios de la parte inferior manifiestan su deseo de no desarrollarla excepto uno de ellos don Bartolomé Gómez Moreno, que expresa su deseo de acometer su desarrollo lo pronto posible al existir fuerte demanda sobre los suelos.

A la vista de la problemática suscitada, estudiadas y consultada las distintas soluciones técnicas posibles, se plantea la solución que ahora se describe, como una manera de abordar el problema que por otro lado es un problema frecuente en el municipio de El Viso. Su propia idiosincrasia nos lleva a plantear soluciones locales y puntuales, resolviendo localmente, sin grandes soluciones globales, sino con pequeñas soluciones centradas en cada zona.

Para ello la solución propuesta es la subdivisión de la Unidad en tres Unidades.

Estas nuevas unidades; UE-1-A, UE-1-B- y UE-C, se podrán desarrollarse independientemente sin que esto produzca ningún perjuicio en las restantes. Para ello se han repartido las cesiones marcadas en la unidad inicial, manteniendo la proporción entre su superficie y las cesiones derivadas de la ejecución del planteamiento y del desarrollo sectorial de dicha Unidad.

Por otro lado se han reajustado los límites de Unidad en función de un estudio actualizado de la situación edificatoria en ella, recogiendo los casos en que han aparecido nuevas edificaciones en aquellos lugares donde se había previsto la apertura de calles. Al mismo tiempo se ha realizado un estudio pormenorizado de los bordes redefinidos los límites, adaptándolos a la situación real sobre el terreno. Todo esto ha originado una readaptación de la superficie de las nuevas unidades.

2.1.3.- Justificación de los contenidos de ordenación estructural y/o pormenorizada.

Actualmente el régimen jurídico aplicable en El Viso es el establecido por La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, publicada en el BOJA Nº 154 de 31 de diciembre. Ley 1/1994, del 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía BOJA Nº 8 de 22 de enero 1994.

Constituye la norma fundamental que define el marco jurídico de obligado cumplimiento de toda nuestra actividad profesional como planificadores, gestores o promotores urbanísticos.

Como legislación estatal la Ley 6/1998, de 13 abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones B.O.E. Nº 89 DE 14 abril de 1998. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, B.O.E. Nº 156 de 30 de junio 1992. Rect. Boletín Oficial del Estado número 38, de trece de febrero de mil novecientos noventa y tres.

Al contar el municipio de El Viso con un documento de Normas

Subsidiarias, también le es de aplicación el Régimen Urbanístico establece por dicho documento.

Determinaciones que establecidas por la Ley en el art. 36. Régimen de la innovación de la ordenanza establecida por los instrumentos de planeamiento.

En el punto 2 de esta Artículo se establecen las reglas particulares de ordenación, documentos y procedimientos.

a) De ordenación: La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supongan para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por esta Ley.

La ordenación propuesta permitirá un desarrollo del crecimiento ordenado y controlado de acuerdo a la legislación específica, permitiendo realizar independientemente las tres subdivisiones propuestas. De esta manera se atenderá a las distintas expectativas de desarrollo generadas en esa zona, permitiendo una evolución independiente para cada una de ellas.

La nueva solución propuesta para la infraestructura, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural no altera la capacidad o funcionalidad ni desvirtúa las opciones básicas de ordenación originaria. Además esta solución garantiza el cumplimiento con igual calidad y eficiencia de las necesidades y los objetivos de la UE-1, que eran la consecuencia de un espacio rotacional próxima al consultorio y garantizar un acceso posterior a la residencia de ancianos.

Así mismo la descomposición de la UE-1 en tres unidades: UE-1-A, UE-1-B Y UE-1-C, posibilita como hemos dicho antes, la gestión independiente de cada una de ellas al haber distintos intereses entre sus correspondientes propietarios.

Por otro lado las dotaciones establecidas para la anterior solución se mantienen, dividiéndolas proporcionalmente entre las tres.

En la UE-1-A, se garantiza con el viario propuesto, la conexión y ordenación de la UE-1-B. La UE-1-B, recoge la parte proporcional de la cesión destinándola a espacio libre mientras que la UE-1-C, recoge la parte proporcional de la cesión rotacional próxima al consultorio para la posible ampliación de este. Asimismo se recoge y mantiene el viario necesario para la comunicación con la parte posterior de la residencia de ancianos.

Ambas cesiones totalizan la cesión inicial propuesta para la UE-1, manteniendo así la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, como establece el artículo 36-2.a) de la LOUA.

No existe en nuestro caso el supuesto de desafección del destino público del suelo no siendo por lo tanto necesario la justificación de este punto. Del mismo modo las innovaciones propuestas no se identifican con los puntos 3º y 4º de este artículo no siendo por lo tanto necesaria su justificación pues ni se tratan de innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat rural diseminado ni que alteren de manera específica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

2.2.- Determinaciones urbanísticas.

2.2.1.- Descripción y justificación de la propuesta urbanística.

La ficha urbanística de la ORDENACION MODIFICADA DE LAS UNIDADES DE EJECUCION UE-1-A, UE-1-B Y UE-1-C, es la siguiente:

1. UE-1-A, UE-1-B Y UE-1-C.- UNIDADES DE EJECUCION.

Unidades de ejecución en suelo urbano comprendidas a ambos lados del callejón de la Buena Manchega, calles del Carmen, traseras de la calle Fuente y carretera de El Viso a Santa Eufe-

mia al final del caso urbano. Se pretende reorganizar la nueva edificación dotándola de un viario interior para dar salida a la bolsa de suelo tras las traseras.

CONDICIONES GENERALES DE LAS UE-1-A, UE-1-B Y UE-1-C.

Superficie bruta total.- 1.77 Ha.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Calificación: residencial casco.

Parcela mínima edificable.- 100 m2.

Alineaciones.- línea exterior de edificación coincidente con la alineación del vial.

Ocupación máxima de parcela.- 100% en planta baja para uso distinto del residencial.

80% en planta primera.

25% de la planta primera en cubierta para construcciones accesorias de la vivienda en el caso de viviendas unifamiliares y el 10% en el caso de viviendas plurifamiliares.

Altura máxima permitida: 2 plantas y 7,00 m.

CONDICIONES DE VIARIO

Ancho mínimo de calzada: 5,60 m.

Ancho mínimo de Acerado: 1,20 m.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA UE-1-A.

Comprende de terrenos grafiados en plano con fachada a la calle Carretera.

OBJETIVOS:

Apertura de un vial de conexión entre la calle Carretera y la UE-1-B, para posibilitar la ordenación interior de esta ultima.

SUPERFICIE BRUTA:

Superficie bruta 0,12 Ha.

CESIONES.

Cesiones del 10% del aprovechamiento, correspondiente a la administración municipal.

Totalidad del viario.

ORDENACION.

De acuerdo con la ordenación grafica.

PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO.

Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Compensación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA UE-1-B.

Comprende la ordenación de la manzana bordeada por las calles Carretera, Carretera de El Viso a Santa Eufemia, Prolongación de La calle Fuente y traseras de las Calle La Buena Manchega.

OBJETIVOS:

Ordenación de la zona descrita anteriormente con apertura de tres viales de conexión entre las calles que lo circunda y sellado de las traseras de las edificaciones de la calle La Buena Manchega.

Obtención de suelo para la ejecución de un pequeño espacio libre, a modo de placita, de carácter publico.

SUPERFICIE BRUTA:

Superficie bruta 0,78 Ha.

CESIONES:

Cesión del 10% del aprovechamiento, correspondiente a la administración municipal.

Totalidad del viario.

Zona de espacio libre de 546 m2.

ORDENACIÓN.

De acuerdo con la ordenanza grafica.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Compensación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA UE-1-C.

Comprende el vació interior de la manzana bordeada por las traseras de la Calle Fuente, Calle de La Buena Manchega, Callejón de La Buena Manchega y Calle Del Carmen.

OBJETIVOS:

Se trata de una operación de colmatación de un vació interno. Se busca la obtención de un suelo como dotación de equipamiento publico, próximo al consultorio como zona de posible ampliación de éste. Se busca también, conseguir un viario de acceso a la parte posterior de la Residencia de Ancianos.

SUPERFICIE BRUTA:

Superficie bruta 0,87 Ha.

CESIONES.

Cesiones del 10% del aprovechamiento, correspondiente a la administración municipal.

Totalidad del viario.

Zona de equipamiento de 654 m2.

ORDENACION.

De acuerdo con la ordenación grafica. Se mantendrá la ubicación de la zona de cesión marcada con las alineaciones indicadas.

PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO.

Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Compensación.

2.2.2.- Objeto de la actuación.

Como objetivo de la actuación se persigue el desarrollo de las tres Unidades de Ejecución UE-1-A, UE-1-B Y UE-1-C, atendiendo a los diferentes intereses de cada una de ellas, posibilitando su desarrollo independiente.

Los objetivos particulares de los distintos sectores se describen en la ficha de planeamiento adjunta.

Se mantiene la Clasificación del Suelo como Suelo Urbano, así como sus usos preferentes, la redefinición de los limites de la Unidad han ocasionado una ligera disminución de la superficie de esta Unidad. El recorrido de los bordes de ella han provocado un reajuste de éstos para su posible futura ordenación pasando la superficie de 1,8 Ha a 1,77 Ha.

Se mantienen las cesiones establecidas en la UE-1, solamente se ha realizado una redefinición de su localización a fin de posibilitar el desarrollo de cada una de las unidades independientes.

Peñarroya-Pueblonuevo, noviembre de 2004, Fdo.: María Teresa Redondo Hernández.

CUADRO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES

	UE-1	UE-1-A	UE-1-B	UE-1-C
SUPERFICIE BRUTA	1,8 Ha	0,12 Ha	0,78 Ha	0,87 Ha

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Calificación

Residencial casco

Residencial casco

Parcela Mínima Edificable	100 m2	100 m2
Alineaciones	Línea Ext. Edif..	Línea Ext. Edif..
Ocupación Máxima de Parcela	100 % PB. Uso dist. Resid. 80% Planta Primera 2 plantas y 7,00 m	100 % PB. Uso dist. Resid. 80% Planta Primera 2 plantas y 7,00 m
Condiciones del Viario	Ancho mín. de calzada: 5,60 m. Ancho mín. de acerado: 1,20 m.	Ancho mín. de calzada: 5,60 m. Ancho mín. de acerado: 1,20 m.
Cesiones Obligatorias	10% del aprovechamiento corresp. a la Admin. Municipal Totalidad del Viario	10% del aprovechamiento corresp. a la Admin. Municipal Totalidad del Viario
	Equipamiento 1.200 m2	Equipamiento 546 m2 Equipamiento 654 m2
Ordenación	De acuerdo a document. Graf.	De acuerdo a document. Graf.
Planeamiento de Desarrollo	Estudio de detalle Proyecto de urbanización	Proyecto de Urbanización
Sistema de Gestión	Cooperación	Compensación

1.- UE-1-A, UE-1-B Y UE-1-C.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Unidades de Ejecución en suelo urbano comprendidas a ambos lados del callejón de la Buena Manchega, calles del Carmen, traseras de la calle Fuente y carretera de El Viso a Santa Eufemia al final del casco urbano. Se pretende reorganizar la nueva edificación dotándola de un viario interior para dar salida a la bolsa de suelo tras las traseras.

CONDICIONES GENERALES DE LAS UE-1-A, UE-1-B Y UE-1-C

Superficie bruta total.- 1,77 Ha.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Calificación: Residencial Casco.

Parcela mínima edificable.- 100 m2.

Alineaciones.- Línea exterior de edificación coincidente con la alineación del vial.

Ocupación máxima de parcela.- 100% en planta baja para uso distinto del residencial.

80% en planta primera.

25% de la planta primera en cubierta para construcciones accesorias de la vivienda en el caso de viviendas unifamiliares y el 10% en el caso de viviendas plurifamiliares.

Altura máxima permitida: 2 plantas y 7,00 m.

CONDICIONES DE VIARIO.

Ancho mínimo de calzada: 5,60 m.

Ancho mínimo de Acerado: 1,20 m.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA UE-1-A.

Comprende los terrenos grafiados en plano con fachada a la calle Carretera.

OBJETIVOS:

Apertura de un vial de conexión entre la calle Carretera y la UE-1-B, para posibilitar la ordenación interior de esta última.

SUPERFICIE BRUTA:

Superficie bruta. 0,12 Ha.

CESIONES:

Cesión del 10% del aprovechamiento, correspondiente a la administración municipal.

Totalidad del viario.

ORDENACION.

De acuerdo con la ordenación gráfica.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE GESTION.

Compensación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA UE-1-B.

Comprende la ordenación de la manzana bordeada por las calles Carretera, Carretera de El Viso a Santa Eufemia, Prolongación de La calle Fuente y traseras de la Calle La Buena Manchega.

OBJETIVOS:

Ordenación de la zona descrita anteriormente con apertura de tres viales de conexión entre las calles que lo circunda y sellado de las traseras de las edificaciones de la calle La Buena Manchega.

Obtención de suelo para la ejecución de un pequeño espacio libre, a modo de placita, de carácter público.

SUPERFICIE BRUTA:

Superficie bruta 0,78 Ha.

CESIONES:

Cesión del 10% del aprovechamiento, correspondiente a la administración municipal.

Totalidad del viario.

Zona de espacio libre de 546 M2

ORDENACION.

De acuerdo con la ordenación gráfica.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE GESTION.

Compensación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA UE-1-C.

Comprende el vacío interior de la manzana bordeada por las traseras de la Calle Fuente, Calle de La Buena Manchega, Callejón de La Buena Manchega y Calle Del Carmen.

OBJETIVOS:

Se trata de una operación de colmatación de un vacío interno. Se busca la obtención de un suelo como dotación de equipamiento público, próximo al consultorio como zona de posible ampliación de éste. Se busca también, conseguir un viario de acceso a la parte posterior de la Residencia de Ancianos.

SUPERFICIE BRUTA:

Superficie bruta 0,87 Ha.

CESIONES.

Cesión del 10% del aprovechamiento, correspondiente a la ad-

ministración municipal.

Totalidad del viario.

Zona de equipamiento de 654 m2.

ORDENACION.

De acuerdo con la ordenación grafica. Se mantendrá la ubicación de la zona de cesión marcada con las alineaciones indicadas.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE GESTION.

Compensación”.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o Recurso de Reposición Potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de

la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el Recurso de Reposición Potestativo, no podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

En El Viso a 17 de noviembre de 2011.- El Alcalde, Juan Díaz Caballero.