

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Benamejí

Núm. 5.821/2011

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria con carácter urgente, celebrada el día 15 de mayo de 2011, aprobó definitivamente el Proyecto del Plan Especial de Reforma Interior 25, promovido por Benamejí Properties, S.L., redactado por los arquitectos don Jesús Pedro Pacheco Orellana y doña Inmaculada Pacheco Mariscal, y tras su inscripción en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos Urbanísticos, según el art. 70.2 de la Ley de Bases de régimen Local se publica el texto íntegro del Acuerdo de Pleno de 15/05/2011 y el contenido del articulado de sus normas, insertándose a continuación:

V.- APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PROYECTO DEL PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR (PERI en adelante) 25 promovido por BENAMEJÍ PROPERTIES S.L.

Primera.- Aprobar definitivamente, en los términos que se recogen en el documento refundido a fecha de 28 de marzo de 2011, redactado por los Arquitectos J. Pedro Pacheco Orellana e Inmaculada Pacheco Orellana, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba con fecha de 5 de abril de 2011 (expte 08/02931-RF), el Plan Especial de Reforma Interior SUNC/ARI/25/PERI del PGOU de Benamejí, tramitado por este Ayuntamiento a instancia de Benamejí Properties S.L.

Segunda.- Remitir la documentación completa del Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

Tercera.- Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SUNC/ARI/25/25/PERI EN BENAMEJÍ

1. Capítulo 1. Regulación General

OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

El presente documento es parte del planeamiento de detalle que desarrolla en su ámbito el PGOU de Benamejí denominada SUNC/ARI/25/25/PERI para establecer su ordenación detallada con las finalidades establecidas en los apartados c) y d) del artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), esto es:

- Establecer la ordenación detallada del ámbito delimitado del PGOU de Benamejí sujeta a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior para su renovación.

- Vincular el destino de terrenos a viviendas de protección y otros usos sociales en parte de su ámbito.

CONTENIDO Y DETERMINACIONES

1. El presente PERI conforme con lo dispuesto en el artículo 14.4 de la LOUA contiene el mismo grado de desarrollo en cuanto a documentación y determinaciones que la del instrumento que complementa y, modifica. Acorde con lo dispuesto en el artículo 14.3 de la LOUA, desarrolla la ordenación pormenorizada potestativa establecida del PGOU que desarrolla, para una mejor satisfacción del interés general.

2. Por analogía, el presente PERI contiene las determinaciones establecidas en el artículo 13.3 de la LOUA, esto es:

a) El trazado y características de la red de comunicaciones propias del ámbito y de los enlaces con el sistema general de comu-

nicaciones previsto en la innovación del PGOU que desarrolla, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías, y su regulación mediante ordenanzas propias respetando las densidades poblacionales y las edificabilidades destinadas a vivienda libre y protegida establecida en el PGOU que desarrolla.

c) La fijación de las superficies y características de las reservas aparcamientos mejorando las previsiones del PGOU que desarrolla y los estándares y características establecidos en la LOUA.

d) El trazado y características de las galerías y redes propias del ámbito, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de los servicios previstos en el PGOU que desarrolla, así como de su enlace con redes existentes.

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación se circunscribe al fijado en el PGOU para el SUNC/ARI/25/25/PERI.

VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

El presente Plan Especial de Reforma Interior entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su aprobación definitiva y tendrá vigencia con carácter indefinido mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Normas, así como su interpretación, las asumirá el Ayuntamiento de Benamejí.

CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PERI

Las determinaciones del PERI obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la LOUA y demás disposiciones reglamentarias.

Las presentes Normas serán de obligado cumplimiento para todo propietario y promotor por el solo hecho de solicitar licencia de obra, de actividad o de actos de división del suelo dentro del ámbito de ordenación del PERI.

A estos efectos, serán actos sujetos a licencia todos los que se señalan en la LOUA y en el PGOU de Benamejí.

INSPECCIÓN Y SANCIONES

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de estas Normas, y, en especial, garantizará mediante los oportunos controles e inspecciones su verificación.

El procedimiento de imposición de sanciones se realizará de acuerdo a lo señalado en la LOUA y en el PGOU de Benamejí, y en todo caso de acuerdo con la legislación autonómica en la materia, y con la Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local en lo no previsto en dichos artículos.

VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

De los documentos que integran este Plan Especial de Reforma Interior, tendrán carácter de ordenación detallada vinculante los siguientes:

- los Planos de Ordenación;
- las Normas Urbanísticas;
- el cuadro resumen de edificabilidades
- el régimen de las viviendas

El resto de los documentos que integran el PERI tendrán el va-

lor de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

2. Capítulo 2. Régimen Urbanístico del suelo y desarrollo del Plan

CLASIFICACIÓN

La clasificación el PGOU de Benamejí asigna al suelo comprendido dentro del ámbito, es la de Suelo Urbano No Consolidado sometido a Reforma Interior (PERI).

RÉGIMEN

a) El régimen que corresponde al suelo es el que corresponde a su clasificación y categorización según la LOUA, con las determinaciones de carácter estructural y parámetros básicos que se recogen en la correspondiente ficha de planeamiento del PGOU de Benamejí, y con las distintas calificaciones que le asigna este Plan Especial de Reforma Interior. La calificación se plasma en la definición de zonas de ordenación urbanística reguladas, mediante las que se reglamenta específicamente para cada una de ellas el uso posible de los terrenos, las condiciones de las edificaciones que pueden soportar y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan.

La totalidad de las zonas de ordenanza quedan definidas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación, reguladas sus condiciones específicas en el Capítulo 4 de las presentes Normas y cuantificadas en el cuadro resumen de edificabilidades del mismo Capítulo 4.

3. Capítulo 3. Condiciones Generales

CONDICIONES GENERALES DE USO

Serán de aplicación las condiciones generales de uso que regula el vigente PGOU de Benamejí en sus Normas Urbanísticas.

Todas las referencias a los usos que se hagan en este PERI serán según la tipificación que de los mismos hace el PGOU vigente.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación que regula el vigente PGOU de Benamejí en sus Normas Urbanísticas.

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las condiciones generales de urbanización que regula el vigente PGOU de Benamejí en sus Normas Urbanísticas.

Gestión urbanística

1. El ámbito del sector objeto de ordenación se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución.

2. El sistema de actuación que se establece es el Sistema de Compensación.

Proyecto de edificación-urbanización

1. La ejecución del Plan Especial se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Edificación-Urbanización del sector, que se tramitará en dos fases, objeto de ordenación, que definirá las condiciones constructivas de las obras a realizar tanto en el interior de su ámbito, como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión de los servicios del mismo con los generales del municipio.

2. El Proyecto de Edificación-Urbanización del Sector se referirá a la totalidad del ámbito del sector, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras, con el orden lógico establecido en el Plan de Etapas, si bien se podrá modificar razonadamente el contenido o alcance de las fases.

Ejecución material de la urbanización

1. La ejecución de las obras de urbanización, serán sufragadas

de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 apartados A, D y E de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación.

2. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Plan de Etapas que se contiene en el Documento Memoria del presente planeamiento, así como a lo dispuesto en el artículo 15.3.5. de las presentes Ordenanzas.

Recepción y conservación de la urbanización

No procede ya que no existen en ella elementos susceptibles de recepcionar, ya que el área libre interior (que además permite el acceso a las cocheras) es de titularidad privada pero de uso público.

Plazos de ejecución

El plazo máximo para desarrollo del proceso urbanizadorio, incluyendo la ejecución material de las obras de urbanización y de los derechos edificatorios por sus titulares, no excederá de cuatro (4) años sin perjuicio de la pormenorización temporal contenida en los apartados siguientes, en al menos el 70% del PERI:

1. El desarrollo del presente Plan Especial debería culminar en un plazo máximo no superior a doce (12) meses.

2. El Proyecto de Reparcelación se desarrollará en un plazo máximo de seis (6) meses desde la desde la aprobación definitiva del PERI.

3. Los proyectos de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Ejecución fijada se presentarán en un período máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

4. La terminación de las de las obras de urbanización y/o edificación deberán efectuarse en un plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la desde la aprobación definitiva del PERI en al menos el 70% de la superficie del mismo y siempre cumpliendo con la construcción, sin perjuicio de que, previa solicitud de parte interesada, pueda prorrogarse este plazo cuando justificadamente se acrediten las causas que lo motiven.

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Serán de aplicación las condiciones generales de protección ambiental que regula el vigente PGOU de Benamejí en sus Normas Urbanísticas.

4. Capítulo 4. Condiciones Particulares

ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL CASCO ANTIGUO (CA)

Las ordenanzas correspondientes a esta zona, serán las recogidas en los Art. 108 a 114 del Capítulo 3 del Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGOU y que se reproducen a continuación:

Artículo 108. Parcela mínima edificable

Parcela mínima:

Vivienda unifamiliar o bifamiliar: 100m² o la parcela catastral.

Vivienda plurifamiliar: 200m².

Frente mínimo de parcela:

Vivienda unifamiliar o bifamiliar: 6.00m o el frente catastral.

Vivienda plurifamiliar: 8.00m.

Segregación de parcela:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones del presente artículo.

Agregación de parcela:

Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:

a) Se podrán unir dos parcelas siempre que una de ellas tenga menos de 5.00m de fachada.

b) Cuando la fachada resultante no supere los 15.00m.

c) Para uso de equipamiento público en cualquier caso.

Artículo 109. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Alineación obligatoria a vial.

Artículo 110. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

Para uso unifamiliar:

2 plantas, 90% máximo en todas sus plantas

3 plantas, 85% máximo en todas sus plantas

Para uso bifamiliar:

2 plantas, 90% máximo en todas sus plantas

3 plantas, 85% máximo en todas sus plantas

Para uso plurifamiliar:

2 plantas, 85% máximo en todas sus plantas

3 plantas, 80% máximo en todas sus plantas

Para otros usos permitidos: planta baja 100% máximo

2. Fondo edificable:

En solares destinados a vivienda unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: sin limitación

Para otros usos permitidos: sin limitación

En edificios de tres plantas: la tercera mantendrá una separación al lindero posterior de al menos 4m.

Artículo 111. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: será de dos plantas y tres plantas, según los planos O5-1, O5-2 y O5-3, no permitiéndose la reducción de una menos a no ser que en el frente de fachada del entorno este caso sea dominante, manteniéndose en todo caso la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Altura máxima edificable: 7m., para las dos plantas y 10m., para las tres plantas.

Artículo 112. Condiciones de imagen urbana

Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada como máximo 10cm.

Se permite la reja típica de Benamejé con un vuelo máximo de 40cm.

Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 0.35m.

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Condiciones de composición y materiales de fachada:

Se ajustará a las determinaciones especificadas en el artículo 86.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera se situarán a un mínimo de 6m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes.

Los anuncios comerciales instalados en fachada adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos, barandillas, o pretilos tendrán una altura máxima de 60cm.

- No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.

- No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la fachada.

- Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de esta zona.

Artículo 113. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico:

Residencial

2. Usos compatibles:

Aparcamiento, sólo en sótano y planta baja comercial, almacén y pequeños talleres artesanales, sólo en planta baja, siempre que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 30Kw. que no produzcan ruidos superiores a 70Db durante el día y 55 Db durante la noche y cumplan las determinaciones del artículo 140.

No permitidos en la Manzana M-2 para no impedir la ejecución de la vivienda protegida.

3. Usos alternativos:

Equipamiento con posibilidad de ubicarlo en todo el edificio

No permitidos en la Manzana M-2 para no impedir la ejecución de la vivienda protegida.

En concreto y para cada una de las manzanas de la actuación serán las siguientes:

Manzana	Superficie m2s	Ordenanza	Altura máxima (Plantas/m)	Ocupación	Coficiente de edificabilidad m2t/m2s	Edificabilidad máx. m2t	Uso característico	Uso compatible
M-1	57,06	CA	III/10m	80%	2,6000	148,36		Según Art. 113 PGOU
M-2	376,22	CA	III/10m	80%	2,6000	978,17		Ninguno
M-3	194,36	CA	III/10m	80%	2,6000	505,34	Residencial	
M-4	824,78	CA	II/7m	85%	1,7597	1.451,38		Según Art. 113 PGOU
M-5	165,13	CA	II/7m	85%	1,0740	177,35		
Total	1.617,55					3.260,59		

ORDENANZA DOTACIONAL VIARIO Y APARCAMIENTO
Esta ordenanza será de aplicación en viales y zonas de aparcamiento públicos. Le será de aplicación lo dispuesto en el PGOU

5. División en etapas

Se prevé una única unidad de ejecución, que será ejecutada

mediante proyecto conjunto de Edificación-Urbanización por fases.

En Benamejé a 7 de junio de 2011.- El Alcalde, José Roperó Pedrosa.