

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Iznájar

Núm. 5.969/2013

Por Acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 9 de noviembre de 2012, se aprobó con carácter definitivo el "Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar 1/2010. ARISUNCod 8". Asimismo, con fecha 27 de febrero de 2013, se ha procedido al depósito e inscripción en el Registro Autonómico bajo el n.º 5.593, y con fecha 17 de mayo de 2013, en el Registro Municipal bajo el n.º 1/2013.

Es por lo que se procede en aplicación de los artículos 70.2 y 70.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del articulado de las normas contenidas en el referido instrumento de planeamiento.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

«Primero: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual 1/2010 del Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar. ARISUNCod 8, promovido por la Entidad Arrebola y Perea S.L., en nombre y representación del conjunto de propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie del sector.

Segundo: Remitir un ejemplar completo debidamente diligenciado del Proyecto de Modificación Puntual 1/2010 del Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar. ARISUNCod 8, al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva.

Tercero: 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 de Córdoba. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo".

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 de la Modificación del PGOU referenciada.

2.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

La L.O.U.A. se explicita en su artículo 10 las determinaciones que han de establecer los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Para esta modificación puntual, cuya Ordenación se refleja en el gráfico adjunto, las determinaciones urbanísticas correspondientes a la Ordenación Estructural y Pormenorizada son las siguientes:

MODIFICACIÓN PUNTUAL. ORDENACIÓN

2.3.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

En relación a la Ordenación Estructural del término municipal se especifican las siguientes determinaciones:

2.3.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la L.O.U.A.

La clasificación del suelo en este ámbito suelo urbano y su categoría no consolidado con ordenación detallada, con una superficie total de 40.776,00 m².

2.3.1.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Esta modificación implica el cambio de ubicación de las superficies destinadas a viario, espacios libres y edificación dentro del sector, por lo que se altera la calificación del suelo. Sin embargo, no se produce ninguna variación en cuanto a la superficie destinada a cada uno de ellos.

2.3.1.3. CESIONES Y RESERVAS DE SUELO.

Establecimiento de los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Se prevén las reservas precisas para:

Parques, jardines y espacios libres:

El P.G.O.U. especifica que el sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local).

Para este ámbito los espacios libres quedan encuadrados en la categoría de jardines (sistema local), por lo que no forman parte de los sistemas generales de la red básica de reservas dotacionales, sino que pasarán a concretarse dentro de la ordenación pormenorizada.

Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

El P.G.O.U. de Iznájar determina las condiciones para las infraestructuras y equipamientos dentro del ámbito:

Infraestructuras:

El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.

El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio. En esta modificación puntual se modifica el trazado del viario perteneciente al Sistema General Viario Urbano Básico (vinculante), desplazando el vial original desde su posición centrada en el interior del ámbito hasta una ubicación paralela y alineada a la carretera A-331, con lo que se convierte en límite del ámbito en esta orientación.

El viario urbano básico es aquel que estructura distintos sectores de la población, por lo que cobra especial sentido la nueva distribución propuesta que enlaza el precedente del ámbito inferior con el de éste ámbito. En este sistema se separará el tráfico rodado del peatonal, tendrá pendientes inferiores al 15% y se preferirá arbolado. El tráfico rodado, con carácter general, será de doble sentido. Se deberá cumplir con los arts. 2.14, 5.20 y, especialmente, lo establecido en el art. 6.28 y 6.29 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Iznájar.

El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

El trazado de los elementos de este sistema se modifica en la misma medida que el viario de carácter Básico definido anteriormente, con lo que se establece siguiendo la distribución del mismo.

Las determinaciones generales de los proyectos de urbanización que se lleven a cabo en este ámbito se regirán por lo establecido en el artículo 6.23 del P.G.O.U. Como criterio general de

urbanización se establece la previsión para el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en suelo urbano no consolidado.

Red de distribución de agua potable

La previsión de la red de abastecimiento de agua potable se proyectará discurriendo por ambos lados de los viales, preferiblemente bajo los acerados, disponiéndose una red mallada que evite el corte de suministro en caso de averías parciales en la misma. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

Para el trazado de esta red se aprovechará, en la medida de lo posible, la infraestructura existente para el abastecimiento de la edificación industrial ubicada en el límite sur del ámbito, así como para el equipamiento emplazado al norte del mismo.

La acometida se realizará en la red general de abastecimiento existente en este ámbito o en el ARI SUNCod-7.

Se deberá cumplir con los arts. 2.14, 5.20 y, especialmente, lo establecido en el art. 6.24. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Iznájar.

Red de saneamiento

La red será preferentemente unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales y, a ser posible, por los ejes de estos. El trazado de la previsión de red de saneamiento se proyectará aprovechando los desniveles topográficos con el fin de no tener que recurrir a profundizar el trazado para conseguir la pendiente adecuada.

La acometida se realizará en la red general de saneamiento que existe en el ámbito para las edificaciones existentes o en la existente en el ámbito anexo ARI SUNCod-7.

Se deberá cumplir con los arts. 2.14, 5.20 y, especialmente, con lo establecido en el art. 6.25 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Iznájar.

Red de energía eléctrica y alumbrado

Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público. La distribución en baja tensión se efectuará con trazado obligatorio subterráneo, cumpliendo con las reglamentaciones técnicas vigentes (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión -R.E.B.T.-). Para la distribución en alta tensión en suelo urbano no consolidado se preverá el soterramiento de la misma.

Todo el ámbito queda atravesado por un trenzado eléctrico de baja tensión y telefonía, que habrá de ser soterrado.

La acometida se realizará en la red general de electricidad que existe en el ámbito para las edificaciones existentes o en la existente en el ámbito anexo ARI SUNCod-7.

La red de alumbrado público será igualmente subterránea e independiente de la red de baja tensión, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.).

Se deberá cumplir con los arts. 2.14, 5.20 y, especialmente, con lo establecido en los arts. 6.26 y 6.27 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Iznájar.

Equipamientos:

Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, deportivos y servicios de interés público (SIPS), tanto existentes como previstos por el Plan General.

No se prevé en este ámbito ningún suelo destinado a equipamientos.

2.3.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En relación a la Ordenación Pormenorizada del término municipal se especifican las siguientes determinaciones:

2.3.2.1. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

El Área de Reforma Interior es el ARI SUNCod-8 y cuenta con una superficie de 40.766,00 m².

2.3.2.2. USOS E INTENSIDADES GLOBALES

Uso Global: Industrial

Edificabilidad: 0,521 m²/m²s

2.3.2.3. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

El área de reparto definida para este ámbito es el AR-SUNC-8 y, tras la modificación puntual se establecen los siguientes parámetros:

Aprovechamiento medio: 0,521 m² UTC/m²s

Aprovechamiento objetivo del sector: 21.244,30 m²t.

Aprovechamiento subjetivo del sector: 19.119,87 m² UTC.

Participación municipal: 2.124,43 m² UTC.

2.3.2.4. TRAZADO PORMENORIZADO DE LA TRAMA URBANA

Junto con el trazado de la red viaria perteneciente a la ordenación estructural, en esta modificación puntual se disponen dos viales correspondientes al Sistema Viario Urbano Complementario. Estos dos viales atraviesan transversalmente todo el ámbito, desde el viario correspondiente a la red básica hasta el límite SO del mismo. Uno de ellos configura el límite norte del ámbito; el otro se sitúa sobre el trazado de una servidumbre de paso propuesta que sustituye a la actualmente existente en el interior del sector.

La distribución de la red viaria completa (básica y complementaria) configura una nueva distribución de las zonas de edificación y espacios libres. Así, mientras las construcciones se disponen en una banda paralela al viario perteneciente al sistema básico, atravesada únicamente por las vías secundarias, los espacios libres se ubican conformando el límite SO del ámbito, configurando dos zonas: una continua y alargada y otra de mayor amplitud en la zona situada junto al equipamiento del Punto Limpio de Iznájar.

2.3.2.5. USOS PORMENORIZADOS

Para esta modificación puntual se establece como uso pormenorizado en todo el ámbito el uso Industrial.

La superficie destinada a este uso tras la modificación puntual proyectada es de 21.244,30 m²t.

2.3.2.6. RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

Para esta modificación puntual se contemplan las siguientes dotaciones locales:

Espacios libres: 12.210 m²s.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio) establece en el artículo 4 de su anexo las condiciones que han de cumplir los espacios libres (jardines de uso público) para el caso de uso industrial:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Que cumpla estrictamente todas las determinaciones del Reglamento de Planeamiento urbanístico estaría la zona verde proyectada al suroeste del ámbito que abarcaría por sí sola el 14,30% de la superficie del sector, cumpliendo por tanto las determinaciones del artículo 17.1.2º de la LOUA, alcanzando con el

resto áreas reservadas también para espacio libre la totalidad del 29,94%.

Equipamientos: No se contemplan.

Aparcamientos públicos: 106 plazas.

En relación a los aparcamientos se deberá cumplir lo establecido en el art. 6.28.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Iznájar.

2.3.2.7. OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Objetivos

Se proponen como objetivos de esta modificación la reordenación interna del ámbito ARI SUNCod-8, disponiendo el viario interior actual paralelo a la carretera A-331, límite este del ámbito, de manera que se establezca una continuidad del mismo entre éste y el anterior (ARI SUNCod-7). De este modo, se dispone la zona destinada a edificación en una situación más próxima a la carretera, con unas condiciones topográficas más favorables para la construcción, a la vez que se ubican los espacios libres en una situación análoga a la del ámbito anterior, con una mayor presencia de los mismos junto al equipamiento existente en el límite norte del ámbito (Punto Limpio de Iznájar). En toda esta modificación no se altera la superficie de suelo destinado a ninguno de los usos especificados.

Ordenanzas: las ordenanzas serán las establecidas en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Iznájar.

Alineaciones y Rasantes: serán las especificadas en el plano de Ordenación Completa.

Calificación, Usos y Sistemas, en base a la ordenación definida con anterioridad.

Altura y número de plantas: El número de plantas establecido en este ámbito para esta Modificación puntual es de dos Plantas (Planta Baja más una -PB+1-), con una altura máxima de setecientos cincuenta (750) centímetros, medida desde la cota de referencia hasta la línea de alero o cornisa del edificio, o plano inferior de apoyo de la estructura de solución de la cubrición del inmueble.

El artículo 8.116 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Iznájar determina que la altura total de la edificación para uso Industrial será de setecientos cincuenta (750) centímetros, medida desde la cota de referencia hasta la línea de alero o cornisa del edificio, o plano inferior de apoyo de la estructura de solución de la cubrición del inmueble.

Otras determinaciones: La propuesta de ordenación tras esta Modificación Puntual deberá adecuarse a las condiciones topográficas del enclave.

2.3.2.8. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Se plantea el desarrollo para esta innovación mediante la elaboración Proyecto de urbanización, según se establece en el artículo 9.1. "Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado" del Plan General de Ordenación Urbanística.

2.3.2.9. SISTEMA DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

La previsión de gestión determina que el tipo de iniciativa preferente será privada Según se establece en el art. 9.2 del P.G.O.U. de Iznájar, salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa privada definida

en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos (art. 110 L.O.U.A.).

Se establecen los siguientes plazos de ejecución, tanto para la urbanización como para la edificación, de manera que se haga posible la actividad de ejecución sin necesidad de ulterior planeamiento de desarrollo, según se establece en el art. 10.2.B de la L.O.U.A.

De la urbanización: 8 años

De la edificación: 8 años

2.3.2.10. RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

El resumen de las determinaciones urbanísticas queda reflejado en el punto 3 de esta memoria:

"Ficha de planeamiento del Ámbito".

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Del análisis de las distintas determinaciones que se plantean respecto del planeamiento vigente se puede concluir, tras la Modificación Puntual propuesta, lo siguiente:

2.4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.4.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se trata de Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, por lo que no se modifican las determinaciones del Plan General para este ámbito.

2.4.1.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Esta modificación implica el cambio de ubicación del viario, espacios libres y edificación dentro del sector, por lo que se altera la calificación del suelo. Sin embargo, no se produce ninguna variación en cuanto a la superficie destinada a cada uno de ellos, por lo que se cumplen las determinaciones del Plan General.

2.4.1.3. CESIONES Y RESERVAS DE SUELO.

Parques, jardines y espacios libres:

La superficie destinada a espacios libres en el ámbito, tras la Modificación Puntual, es de 12.210 m²s, por lo que se cumple con las determinaciones del P.G.O.U. de Iznájar.

Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

Infraestructuras:

Sistema viario

El sistema viario urbano básico sufre un desplazamiento hasta una nueva ubicación paralela y alineada a la carretera A-331. Con esta disposición se persigue dar continuidad a este elemento con su homónimo del sector contiguo a este (ARI ASUNCod-7), con lo que se consigue estructurar de manera más eficaz estos dos sectores de la población. Dado que este es la finalidad principal de este sistema, se entiende que esta operación queda justificada en el marco de actuación del Plan General.

Sistema de infraestructuras básicas

La propuesta de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento y electricidad) sigue los parámetros establecidos en el Planeamiento, por lo que queda justificada su modificación, en la misma medida en que lo hace la nueva propuesta de ordenación estructural.

2.4.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.4.2.1. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

En esta Modificación Puntual no se modifica la superficie del Área de Reforma Interior, con lo que se cumplen las determinaciones del P.G.O.U.

2.4.2.2. USOS E INTENSIDADES GLOBALES:

El uso global propuesto para esta Modificación Puntual sigue siendo el Industrial, si bien el cambio propuesto en la calificación

del suelo hace que, para mantener el aprovechamiento objetivo del sector sea necesaria la variación de la edificabilidad. No obstante, al quedar aquel en su valor original, se entiende que queda justificada la modificación en el valor de esta última.

2.4.2.3. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

El área de reparto definida para este ámbito es el AR-SUNC-8 y, tras la modificación puntual se establecen los siguientes parámetros:

Aprovechamiento medio: 0,521 m²t UTC/m²s.

Aprovechamiento objetivo del sector: 21.244,30 m²t.

Aprovechamiento subjetivo del sector: 19.119,87 m²t UTC.

Participación municipal: 2.124,43 m²t UTC.

En la Modificación Puntual no se modifican los valores de aprovechamiento objetivo ni subjetivo del sector, por lo que se considera que se cumplen las determinaciones del Plan General.

2.4.2.4. TRAZADO PORMENORIZADO DE LA TRAMA URBANA

El trazado de la red viaria complementaria sufre variaciones en esta Modificación Puntual en relación al trazado original. Con respecto al vial ubicado en el límite Norte del ámbito, estas diferencias obedecen a la nueva disposición del trazado del viario básico. En cuanto al vial intermedio, la ubicación de la servidumbre de paso actúa como nuevo elemento directriz de la misma, por lo que sufrirá un desplazamiento hasta esta nueva localización. Con la nueva disposición el viario complementario sigue cumpliendo la finalidad de dar acceso a las actividades productivas implantadas, con lo que se entiende que queda justificada su modificación.

2.4.2.5. USOS PORMENORIZADOS

En la Modificación Puntual no varía la determinación de uso Industrial en todo el ámbito, siendo la superficie destinada a este uso tras la modificación proyectada es de 21.244,30 m²t.

La disposición de la trama viaria condiciona la implantación de la superficie destinada a uso industrial, que ahora se ubicará en una zona más próxima al límite de la carretera A-331 en una banda longitudinal de sección prácticamente constante en toda su longitud. Esta zona ofrece unas condiciones topográficas más favorables para la edificación que la ubicación original, al encontrarse en un espacio con menor pendiente e inferior desnivel relativo con la carretera de referencia. Con estas condiciones se estima que queda justificada la nueva implantación del uso pormenorizado Industrial.

2.4.2.6. RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

En esta actuación, aunque se modifica se mantiene la superficie mínima destinada a espacios libres (9.600,00 m²) por la ficha urbanística del planeamiento.

Con la nueva disposición la superficie es superior a 1000 m² y

en ella puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro, aumentándose de forma significativa la superficie destinada a áreas libres a un total de 12.210 m²s, aunque sólo un 14,30% de la superficie del sector cumplirá las determinaciones del Reglamento de Planeamiento respecto a la condición de jardines, lo que con la ordenación anterior no se producía. Además la nueva orientación ofrece mejores condiciones de soleamiento para el espacio libre en relación con la implantación de la edificación, al establecerse una orientación SO.

El número de plazas de aparcamiento público reservado mantiene el dispuesto originalmente (106).

Por lo expuesto anteriormente, se considera que las variaciones que afectan a la reserva para dotaciones locales entran dentro de los parámetros establecidos en las determinaciones urbanísticas para este ámbito, por lo que queda justificada la actuación.

2.4.2.7. OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Altura y número de plantas: Para esta modificación se mantiene el número de plantas establecido en las normas urbanísticas, con lo que la actuación entra dentro de los parámetros del Plan General.

Otras determinaciones: La propuesta de modificación puntual trata, en lo relativo a disposición de viario, edificación y espacios libres, de adaptarse a las condiciones topográficas del lugar.

La modificación queda justificada en relación a estos parámetros.

2.4.2.8. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

No se alteran las condiciones del planeamiento de desarrollo en esta modificación Puntual, por lo que la misma se entiende justificada en relación a este apartado.

2.4.2.9. SISTEMA DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

No se altera el tipo de iniciativa preferente para este ámbito ni los plazos de ejecución para la urbanización y la edificación, con lo que se justifica la modificación proyectada".

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 Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 10 (en concordancia con el art. 8.1) y 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 se estime pertinente.

En Iznájar a 3 de julio de 2013.- La Alcaldesa, Fdo. Isabel Lobato Padilla.