

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Pedro Abad

Núm. 7.509/2011

Don Rafael Arenas Rueda, Alcalde Accidental de este Ayuntamiento – Por Decreto de Alcaldía 1/216/2011 de 4 de agosto, y Concejel Delegado de Urbanismo, hace saber:

Que aprobado por este Ayuntamiento – de forma definitiva, la Innovación del Plan Parcial del Sector Industrial núm. 5 de las NN.SS. de Planeamiento de Pedro Abad – PP.S5 – Las Encinillas, en acuerdo plenario de fecha 10 de junio de 2011, y que inscrito y depositado el documento de referencia el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el núm. de registro 4807, libro de Pedro Abad, sección de Instrumentos de Planeamiento, se procede a la publicación de sus Ordenanzas Urbanísticas – de conformidad con lo dispuesto en el art. 41 de la L.7/2002 de 17 de Diciembre – LOUA.

#### "ORDENANZAS: INTRODUCCIÓN

Dado que el presente Sector parte del mismo objetivo general de las Normas subsidiarias, de posibilitar un área industrial estratégica, que inspiró la redacción del P.P. S-2 y en un intento de claridad y homogeneización con esta área se ha adoptado el mismo esquema normativo del documento del Plan Parcial referido (P.P. S-3) si bien completándolo con algunas determinaciones generales o específicas.

#### ORDENANZAS

##### TÍTULO 1. GENERALIDADES

###### Art. 1. Ambito territorial.

El presente Plan Parcial ordena el sector identificado como S-4 definido urbanísticamente y delimitado a través de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedro Abad Aprobadas Definitivamente, con una suspensión menor, por la CPOTY u de Córdoba en sesión de 8 de junio de 2006.

###### Art. 2. Vigencia del Plan.

Este Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Resultará necesario tramitar una modificación del Plan Parcial cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas como son: Edificabilidad, trazado viario estructurante, localización de espacios libres y equipamientos, Altura máxima y usos.

La ordenación de volúmenes podrá alternarse mediante Estudios de Detalle.

###### Art. 3. Interpretación y Normativa supletoria.

La interpretación de cualquier determinación de este Plan Parcial corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Pedro Abad.

En todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas serán la de aplicación las ordenanzas de las Normas subsidiarias de Planeamiento de Pedro Abad.

###### Art. 4. Desarrollo.

La ejecución de la ordenación contenida en los planos del presente Plan Parcial se realizará mediante el correspondiente proyecto de urbanización para los viales, zonas verdes y espacios libres.

La ejecución de las construcciones se realizará mediante el correspondiente proyecto de edificación.

Cuando se pretenda modificar la ordenación de volúmenes y/o ajustar alineaciones y rasantes será preceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Dichos Estudios de Detalle no podrán alterar las siguientes de-

terminaciones del Plan Parcial: Edificabilidad, Altura máxima, tipología de la edificación y usos. Las alineaciones y rasantes no admitirán ajustes de trazado que supongan la disminución de la superficie de sistema viario ni alteraciones tipomorfológicas.

###### Art. 5. Régimen jurídico del suelo.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y legislación del suelo concordante.

###### Art. 6. Derechos y Deberes de los propietarios.

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en particular a la Ley 1/97 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

##### TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

###### Art. 7. Condiciones generales de uso.

- Uso básico: Industrial en todas las categorías.

- Usos permitidos: Comercial y oficinas

Espacio libre.

Dotacional (social y comercial)

Deportivo.

Aparcamiento

- Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

##### TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

###### Art. 8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela neta será de 0'892 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s parcela neta para el uso industrial.

###### Art. 9. Situación de la edificación en la parcela.

La edificación se ubicará respetando las distancias mínimas a las alineaciones y linderos expresados en las ordenanzas específicas de cada zona y en el correspondiente plano de "Alineaciones y rasantes de las red viaria".

###### Art. 10. Alineaciones a vial.

Serán las señaladas en el correspondiente plano de "Alineaciones y rasantes de la red viaria" aunque en carácter general de establece un retranqueo obligatorio de 5 metros.

###### Art. 11. Altura y número de plantas.

La altura máxima será de dos plantas, baja más uno con un máximo de 10 metros. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características de la industria que se trate, podrá aumentarse la altura máxima neta un total de 15 m.

###### Art. 12. Cerramientos.

a) Cuando la fachada de la edificación no se sitúa en la línea del vial se construirá un cerramiento que será macizo hasta una altura de 1'20 m, completándose con elementos diáfanos estéticamente admisibles hasta una altura de 2'20 m.

b) Los cerramientos de vallas entre parcelas serían ciegos y tendrán una altura de 2'20 m.

c) Los cerramientos de parcelas recayentes a equipamientos serán necesariamente ciegos con una altura de 2'20 m y tratados de forma estéticamente adecuada, con calidad de fachada.

d) Los cerramientos de los bordes del sector serán tratados como los descritos para los de fachada, prescribiéndose obligatoriamente el acabado superficial mediante enfoscado o monocapa color blanco. Sobre la parte diáfana del cerramiento se implantará obligatoriamente jardinería, preferiblemente cerramiento de cipreses.

###### Art. 13. Condiciones estéticas.

Los parámetros visibles, tanto de edificaciones como de cerramientos de valla, se terminarán mediante: enfoscado y pintado, o monocapa, o bloque de hormigón cara vista, salvo en aquellos tramos en que se ha especificado otras características.

###### Art. 14. Aparcamientos interiores.

A fin de cumplimentar las reservas de plazas de aparcamiento reguladas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento en el interior de las parcelas se dispondrán una plaza de aparcamiento

por cada 200 m2 cuadrados de edificación o fracción. Estas plazas se podrán disponer en los retranqueos de la edificación.

#### **TÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN ZONIFICACIÓN**

##### **Art. 15. Definición de zonas específicas.**

Se establece 4 zonas específicas en función de los usos y características tipológicas previstas para cada una de ellas.

- Zona 1. Mediana industria. Tipología adosada.
- Zona 2. Gran industria.
- Zona 3. Equipamientos
- Zona 4. Reserva de Espacios libres

##### **ZONA 1. MEDIANA INDUSTRIA. (Tipología adosada)**

##### **Art. 16. Definición. Zona de aplicación.**

Regula la edificación de naves de tipología adosada de tamaño medio y ocupación intensiva del solar. A excepción de la calificada Gran Industria que será de tipología aislada. Su ámbito queda grafiado en el correspondiente plano de edificación.

##### **Art. 17. Condiciones de la parcela.**

Se establecen las siguientes:

- a) Parcela mínima: 500 m2.
- b) Longitud mínima de fachada: 10 m.
- c) Parcela máxima: Se permitirá la agregación de cuantas parcelas de estimen convenientes y se podrá intervenir sobre la resultante levantando una o varias construcciones con carácter unitario de carácter específico, pudiéndose dividir la edificación en tantas instalaciones como permitan las condiciones de edificación.

d) Agregación y segregación de parcelas: se admite la agregación de parcelas sin limitación. Se admite la segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan las condiciones de parcela y longitud mínima ya señaladas.

##### **Art. 18. Condiciones de la edificación.**

- a) Separación a linderos:
  - A vía pública: Será de 5 m.
  - A linderos interiores: Quedará la edificación adosada a los laterales al menos en la primera crujía o 5 m recayentes a fachada y una separación de 3 metros a linderos de fondo.
- b) Ocupación máxima: La resultante de las alineaciones referidas y que se recogen en el correspondiente plano de "Alineaciones y rasantes".
- c) Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será de 0'892 m2t por m2 de parcela neta.
- d) Altura máxima: Será la establecida en las condiciones generales de edificación (TITULO III de las presentes ordenanzas).

##### **ZONA 2. EQUIPAMIENTOS**

##### **Art. 19. Definición. Zona de aplicación.**

Se regula en ella la edificación a desarrollar en las parcelas de carácter comercial, deportivo o social de uso público.

##### **Art. 20. Condiciones de la edificación.**

La construcción tendrá la caracterización de "edificio singular" por lo que las determinaciones que a continuación se detalla relativa a separación a linderos, y altura máxima tendrán carácter meramente indicativo.

a) Separación a linderos: Se definen en el correspondiente plano de "alineaciones y rasantes" donde se establecen con los siguientes criterios:

- A vial: se propone un retranqueo mínimo de 5 m de la fachada. El espacio quedará libre, sin cerramiento y debidamente urbanizado.
- A otros linderos: Se propone un retranqueo de 5 m si bien se valorará por el Ayuntamiento la posibilidad de adosarse a alguno de los linderos.

b) Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1'5 m2t por m2s de parcela neta.

c) Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas, baja más una, con un máximo de 8 metros, no obstante de forma excepcional y por razones justificadas devenidas del uso previsto podrá alcanzar las condiciones generales de edificación (título III de las presentes ordenanzas).

##### **ZONA 3. RESERVA DE ESPACIOS LIBRES.**

##### **Art. 21. Definición. Zona de aplicación.**

Se regula en ella las características de las parcelas calificadas como reserva de Espacios Libres de dominio y uso público.

##### **Art. 22. Condiciones de la parcela.**

No se permite la segregación de las parcelas así calificadas.

##### **Art. 23. Condiciones de la edificación.**

- a) Separación a linderos: Será de un mínimo de 5 metros tanto a linderos públicos como privados.
  - b) Ocupación máxima. La ocupación máxima de la edificación será del 2%.
  - c) Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 0'02 m2t por m2 de parcela neta.
  - d) Altura máxima. La altura máxima será la establecida en las condiciones generales de edificación (Título III de las presentes ordenanzas).
  - e) Condiciones particulares de uso.
    - Uso básico: Espacios libres en sus categorías de jardines y áreas de juego y recreo de niños.
    - Usos permitidos: kioscos de prensa, cafeterías y similares, merenderos, infraestructuras urbanas mínimas (como centros de transformación o control de instalaciones).
    - Usos prohibidos: Los restantes no mencionados".
- Lo que se publica para general conocimiento.
- Pedro Abad a 5 de agosto de 2011.- El Alcalde Acddtal., Rafael Arenas Rueda. Decreto 1/216/2011 de 4 de agosto.