

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Pedro Abad

Núm. 7.510/2011

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

Que aprobado por este Ayuntamiento – de forma definitiva, el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector Residencial núm. 1 de las NNSS. de Planeamiento de Pedro Abad – PP.S1 – Era Periquito, en acuerdo plenario de fecha 23 de marzo de 2011, y que inscrito y depositado el documento de referencia el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el núm. de registro 4844, 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.

#### "NORMAS URBANÍSTICAS.- ÍNDICE:

Título I. Disposiciones Previas

Art. 1º. Naturaleza, objeto y ámbito territorial

Art. 2º. Alcance y contenido documental

Art. 3º. Efectos y vigencia

Art. 4º. Revisión y modificación

Título II. Disposiciones Relativas al Régimen Urbanístico del Suelo

Art. 5º. Régimen urbanístico del suelo

Art. 6º. Clasificación del suelo

Art. 7º. Calificación del suelo

Título III. Gestión y Ejecución del Plan Parcial

Art. 8º. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación

Art. 9º. Convenios Urbanísticos

Art. 10º. Obtención de Dotaciones

Art. 11º. Proyecto y obras de Urbanización de la U.E. PP S-1

Título IV. Ordenanzas Reguladoras de la Edificación

Sección 1ª. Ordenanza de la zona unifamiliar entre medianeras S1-UM

Art. 12º. Delimitación

Art. 13º. Condiciones de ordenación

Art. 14º. Condiciones de la edificación

Art. 15º. Regulación de usos

Sección 2ª. Ordenanza de la zona plurifamiliar entre medianeras S1-PM

Art. 16º. Delimitación

Art. 17º. Condiciones de ordenación

Art. 18º. Condiciones de la edificación

Art. 19º. Regulación de usos

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES PREVIAS

##### Art. 1º. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial de Ordenación del Sector S-1, en EL Término Municipal de Pedro Abad, dentro de la provincia de Córdoba. Constituye por tanto el instrumento de ordenación detallada de los suelos que incluye, y define su régimen jurídico-urbanístico.

2. El presente Plan Parcial es igualmente el instrumento necesario para la gestión y ejecución integrada de los suelos que ordena, y tiene por objeto:

- El Trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector y de los enlaces con el Sistema General de comunicaciones previsto en las Normas Subsidiarias, con señala-

miento de sus alineaciones y rasantes en ambos casos, así como de las dimensiones de calzadas y acerados.

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas de Ordenación de las Normas Subsidiarias, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta y el consecuente Techo Máximo Edificable asignados por las propias Normas Subsidiarias.

- La fijación de las superficies y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, conforme a las previsiones de las Normas Subsidiarias y a los estándares y características legalmente establecidos.

- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios previstos por las Normas Subsidiarias.

- El señalamiento, mediante un Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de puesta en servicio de la urbanización.

- La evaluación económica de la ejecución de dichas obras de urbanización, y en su caso, de las dotaciones.

##### Art. 2º. Alcance y contenido documental.

1. Las Normas de Ordenación del presente Plan Parcial serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centran, en todo lo que no se oponga a lo establecido con carácter general en las vigentes Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Pedro Abad actualmente vigente al cual remiten las presentes Normas en numerosos artículos. Asimismo, las presentes Normas son aplicables en todo lo que no se oponga a la legislación sectorial aplicable.

2. El Presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa y Justificativa, que refleja la información urbanística utilizada, y en la que se exponen las razones que aconsejan su formulación y su relación con las previsiones de las Normas Subsidiarias, expresando y justificando los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Dicha Memoria incorpora como Anexos:

- Relación de propietarios del sector.

- Parcelario.

- Cuadros de edificabilidad por manzanas

Coeficientes de ponderación de usos y tipologías

b) Documentación Gráfica, que incluye tanto los Planos de Información a escala adecuada, como los Planos de Ordenación a escala adecuada.

c) Normativa Urbanística, que prevalece sobre los restantes documentos del Plan Parcial para todo lo que en esta se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento derivado de la misma, así como al régimen jurídico propio de los suelos incluidos en su ámbito y a los aprovechamientos admisibles sobre los mismos.

3. Si del presente documento surgiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, la interpretación de las mismas corresponderá en todo caso al Excmo. Ayuntamiento de Pedro Abad, a través de los Servicios Técnicos del mismo. En cualquier caso, si las discrepancias se produjesen entre documentos gráficos prevalecerá el de menor escala, y si las discrepancias se produjesen entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la escrita.

##### Art. 3º. Efectos y vigencia.

El Presente Plan Parcial será publicado, ejecutivo y obligatorio,

y por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tanto para el Ayuntamiento de Pedro Abad y los demás organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares afectados. Asimismo, entrará en vigor desde su publicación y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el Art. 34 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y en el Art. 154 del Reglamento de Planeamiento, mientras no se modifiquen o revisen sus determinaciones.

#### **Art. 4º. Revisión y modificación.**

1. Supondrá la revisión del presente Plan Parcial la alteración integral de la ordenación establecida en el mismo, y por tanto de sus determinaciones respecto a la Edificabilidad y a los Usos establecidos, que determinará la sustitución del mismo. En los demás supuestos se procederá a su modificación.

2. No supondrán Modificaciones del presente documento, salvo que por acumulación de ellas suponga lo contrario, las siguientes actuaciones:

a) Las alteraciones No básicas de las Normas Reguladoras de la Edificación, establecidas en el Título IV de las presentes.

b) Cualquier alteración que pueda resultar: Del margen de concreción que las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Pedro Abad y la legislación urbanística reservan al Proyecto de Urbanización o de la corrección de los errores del mismo, de conformidad con la legislación aplicable.

### **TITULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Art. 5º. Régimen urbanístico del suelo.**

El régimen urbanístico del suelo, y congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen, en virtud de lo dispuesto en el Título II, Capítulos 2º, 3º y 4º de las NNUU de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Pedro Abad en la provincia de Córdoba, mediante:

a) La Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, mediante la expresión a su vez de la categoría bajo la que se incluye.

b) La Calificación urbanística del suelo según los usos y las intensidades asignadas a los terrenos, en función del establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

#### **Art. 6º. Clasificación del suelo.**

1. Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial, y clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias como Aptos para Urbanizar, sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones contenidas en este documento, con las condiciones, plazos y garantías de cumplimiento fijadas en el mismo.

2. El suelo inicialmente Apto para Urbanizar se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos que establezca el Planeamiento Parcial y con las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean.

#### **Art. 7º. Calificación del suelo.**

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial se califican expresamente mediante alguno de los usos pormenorizados que se señalan en los respectivos planos, con arreglo a la regulación de usos y actividades que establecen las NNUU de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Pedro Abad, a cuyo texto se remiten.

### **TITULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### **Art. 8º. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación.**

1. El Sistema de Actuación elegido es el de Compensación que

se aplicará sobre una única Unidad de Ejecución comprensiva de todos los suelos integrados en el sector S-1, denominada UE PP S-1.

2. De forma previa o simultánea a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, los propietarios de los suelos objeto de ordenación podrán iniciar el establecimiento del Sistema de Compensación, presentando ante el Ayuntamiento de Pedro Abad: Estatutos y Bases de Actuación del Sistema, con las previsiones contenidas en el nº 130.2 de la LOUA; Así como la documentación que acredite los compromisos específicos asumidos por los propietarios, y justifiquen la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa. A dicha documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea el Proyecto de Urbanización necesario para la Ejecución de este Plan Parcial.

3. La aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema, y en su caso de las Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación, determinará la constitución de la Junta de Compensación, y la afectación real de la totalidad de los terrenos comprendidos en la UE PP S-1, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema. La Junta de Compensación deberá formular, para su aprobación, con sujeción a las Bases de actuación y a los estatutos, Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas derivados de este Plan parcial y de su ejecución, al objeto de localizar los aprovechamientos urbanísticos atribuibles en suelo apto para la edificación con arreglo a la ordenación establecida.

Así mismo dicho Proyecto adjudicará al Excmo. Ayuntamiento de Pedro Abad los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

4. Recaída la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación, la documentación que deba presentarse para la inscripción de la reparcelación en el Registro de Propiedad sólo estará completa si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio de la Propuesta.

5. Se entenderán como Gastos de Urbanización (conforme al artículo 113 LOUA): Las obras de vialidad; De saneamiento; Aquellas necesarias para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, así como de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y servicios de telefonía y telecomunicaciones; También las obras de ajardinamiento y mobiliario urbano; La redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación de documentos; La gestión del Sistema de Actuación; Las indemnizaciones que procedan por la supresión de obras, instalaciones o plantaciones, incompatibles con la nueva ordenación; Los costes de realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales; Los costes derivados de las obras de infraestructura y servicios exteriores a las Unidades de Ejecución que sean precisas, tanto para la conexión de sus redes a las redes generales municipales, como para el mantenimiento de éstas; Así como, finalmente, cualesquiera otros Costes expresamente asumidos mediante Convenio Urbanístico.

#### **Art. 9º. Convenios Urbanísticos.**

El Excmo. Ayuntamiento de Pedro Abad, así como las Entidades Públicas adscritas a o dependientes del mismo, y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus competencias, convenios con la propiedad de los suelos incluidos en la UE PP S-1, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución de dicha Unidad, según la legislación aplicable y en particular lo establecido en el artículo 95 de la LOUA.

#### **Art. 10º. Obtención de Dotaciones.**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación al que hace referencia el artículo 8.3 de las presentes, producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el presente Plan Parcial, para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afección a los usos previstos por el mismo, todo ello conforme al artículo 102.2 de la LOUA.

**Art. 11º. Proyecto y obras de Urbanización de la UE PP S-1.**

1. Se estará a lo dispuesto en el Título III, Capítulo III de las NNUU de las Normas Subsidiarias del término Municipal de Pedro Abad en lo referente a sus características generales, contenido mínimo y a las recomendaciones para el diseño de las infraestructuras.

2. Toda obra de urbanización estará sujeta a licencia, con arreglo al Título III, Capítulo V de las NNUU de las Normas Subsidiarias del término Municipal de Pedro Abad. El promotor prestará las garantías establecidas y será obligatorio solicitar inspección al Ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Las obras objeto de proyecto atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de Condiciones e Instrucciones editado por el Ayuntamiento de Córdoba, y que a tal efecto habrá de incorporarse al propio Proyecto de Urbanización. Se seguirán igualmente las recomendaciones de los informes recabados de las Compañías Suministradoras y del área de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Pedro Abad durante su tramitación.

4. Si se edifica simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en las NNUU de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Pedro Abad.

5. Finalmente, una vez ejecutadas deberá solicitarse la recepción definitiva de las mismas al Excmo. Ayuntamiento de Pedro Abad, cuyos servicios técnicos procederán a la supervisión de las mismas, pudiendo ser puestas en servicio si su informe fuera favorable, siguiéndose para ello el procedimiento descrito en el artículo 154 de la LOUA.

**TITULO IV. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN**

**Sección 1ª. Ordenanza de la zona unifamiliar entre medianeras S1-UM.**

**Artículo 12.- Delimitación.**

Comprende esta zona las manzanas representadas en el plano de Parcelario de este Plan Parcial con la denominación S1-UM.

**Artículo 13.- Condiciones de Ordenación.**

1. Parcelas. Superficie mínima admisible de parcela: 80 m2.
2. Ocupación máxima de parcela. El porcentaje de ocupación máxima de parcela será: 80 % sobre rasante y 100% bajo rasante.
3. Techo máximo edificable: El techo máximo edificable viene limitado para la totalidad de la manzana, estando recogido en plano O-3 y en el anexo 15.3 de la memoria.

**Artículo 14.- Condiciones de la edificación.**

1. Altura edificable. Se establece una altura máxima en plantas

de PB+1, con un máximo de 7 metros.

2. Vuelo de cuerpos salientes. Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0,40 m. como máximo de la línea de fachada.

3. -Profundidad máxima edificable. No se fija.

4. Separación al lindero de fondo de parcela. No se fija.

5. Aparcamientos. Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda. La superficie destinada a plazas de aparcamiento en sótano podrá coincidir con la del solar.

**Artículo 15.- Regulación de usos.**

a) Uso dominante. Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Terciario.

- Guarderías, academias, clínicas médicas y veterinarias, despachos profesionales, oficinas.

- Aparcamientos.

**Sección 2ª. Ordenanza de la zona plurifamiliar entre medianeras S1-PM.**

**Art. 16. Delimitación.**

Comprende esta zona las manzanas representadas en el plano de Parcelario de este Plan Parcial con la denominación S1-PM.

**Art. 17. Condiciones de la Ordenación.**

1. Parcelación:

Superficie mínima admisible de parcela: 80 m2.

2. Techo máximo edificable:

El techo máximo edificable viene limitado para la manzana, estando recogido en plano O-2 y en el anexo 15.3 de la memoria.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima por parcela será: 80 % en planta sobre rasante y 100% bajo rasante.

**Art. 18. Condiciones de edificación.**

1. Altura de la edificación. La altura máxima y nº máximo de plantas serán las siguientes:

S1-PM

Nº máximo de plantas: PB-1.

Altura máxima de la edificación: 7 m.

2. Vuelo y salientes. Se permite la construcción de vuelos destinados a balcones y cierres únicamente en la línea de fachada a la vía pública. Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0,40 m. como máximo de la línea de fachada.

3. Aparcamientos. Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda. La superficie destinada a plazas de aparcamiento en sótano podrá coincidir con la del solar.

**Art. 19. Regulación de usos.**

Solo se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Terciario.

- Guarderías, academias, clínicas médicas y veterinarias, despachos profesionales.

- Aparcamientos".

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.