

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de La Rambla

Núm. 988/2012

Don Juan Jiménez Campos, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de la Rambla.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de octubre de 2011, aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación Era del Mirador, de desarrollo de la Revisión de las NNSS de Planeamiento de La Rambla, en virtud de acuerdo del siguiente tenor literal:

"Mediante acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27 de julio de 2011 se aprobó provisionalmente el Texto Refundido del Plan Parcial Era del Mirador de desarrollo de la Revisión de las NNSS de Planeamiento, de iniciativa privada y cuyo promotor es Ecurbe Gestión S.L.

Con fecha 29 de septiembre de 2011 (R.E. nº 5447) la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda emite informe favorable a la aprobación definitiva del referido instrumento de planeamiento condicionado a la corrección de lo señalado en su apartado primero: Se establece en la Memoria de Ordenación (pg 10) que se reservan 396 aparcamientos en vía pública y 190 de carácter residencial privado previéndose éstas en la zonificación CT-EM. No obstante en dichas Ordenanzas no se establece tal disposición.

Realizado por el Ayuntamiento el debido requerimiento de subsanación del documento en el sentido anteriormente indicado, el 18 de octubre de 2011 (R.E. 5650) aporta el promotor un nuevo Texto Refundido del Parcial respecto al cual el Arquitecto Técnico Municipal informa con fecha 20 de octubre de 2011 que ha sido subsanada la referida deficiencia.

Por todo cuanto antecede, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y en los artículos 32.1.3ª, 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación Era del Mirador, de desarrollo de la Revisión de las NNSS de Planeamiento de La Rambla, con las siguientes consideraciones:

1ª.- De conformidad con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 21 de enero de 2010, no podrán acometerse actuaciones en el ámbito del Plan Parcial "Era del Mirador" que afecten a la Colada de Pedro Muñoz, hasta que el Ayuntamiento de La Rambla ponga a disposición de la Consejería de Medio Ambiente los terrenos necesarios para proceder a la modificación del trazado de la citada vía pecuaria, que resuelva las afecciones que el Plan Parcial Era del Mirador produce sobre el Dominio Público Pecuario.

2ª.- El proyecto de urbanización deberá cumplir todas y cada una de las condiciones impuestas en el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua de fecha 7 de abril de 2011.

Segundo. Remitir la documentación completa del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación Era del Mirador aprobado definitivamente al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

Tercero. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de las normas del Texto Refundido del

Plan Parcial de Ordenación Era del Mirador, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba."

Dicho instrumento ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 5.052, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de La Rambla, en virtud de Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de fecha 14 de diciembre de 2011. Así mismo, de conformidad con el Decreto nº 122 dictado por la Alcaldía el 30 de enero de 2012, ha sido inscrito en la Sección 1ª del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, con el número de inscripción 15.

A continuación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, se publica el articulado de las normas urbanísticas.

Exposición de motivos

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dedica el Título I, que comprende los artículos 7 a 43, a "La ordenación urbanística", regulando en su Capítulo II lo que el legislador autonómico considera que son "Los instrumentos de planeamiento", abarcando los artículos 8 a 19. Dentro de este Capítulo II, la Sección 2ª lleva por título "Planes de desarrollo", conteniendo los artículos 13 a 15, de los que el primero de ellos, el 13, se dedica a los "Planes Parciales".

Por su parte, la Sección 5ª del Capítulo II del Título I de la norma andaluza, que lleva por título "Documentación", comprende un solo artículo, el 19, que se rubrica "contenido documental de los instrumentos de planeamiento". Este precepto dispone en su apartado 1 que "los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. (...)".

Una primera conclusión resulta, ya, evidente. Si para el legislador autonómico los instrumentos de planeamiento han de contener entre su contenido documental "Normas Urbanísticas" y el "Plan Parcial" es un instrumento de planeamiento, éste ha de contener aquéllas. Por tanto, en primer lugar, las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Era del Mirador" se redactan en cumplimiento de la obligación legal proclamada en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sin embargo, no es éste el único texto legal que justifica la redacción de las presentes Normas Urbanísticas. En efecto, el artículo 57 del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, declarado en vigor de forma supletoria y en lo que se compatible con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de la Disposición Transitoria IX de la norma andaluza, dispone que "las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

4.- Ordenanzas reguladoras".

El artículo 61 del mismo cuerpo legal desarrolla la escueta determinación del precepto anterior disponiendo lo siguiente:

"Las ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

- Estudios de detalle.
- Parcelaciones.
- Proyectos de urbanización
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
 - Normas particulares de cada zona.

Justificada así la procedencia de la formulación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial "Era del Mirador", conviene dedicar algunas reflexiones a su objetivo, sistematización y contenido.

El objetivo de las presentes Normas Urbanísticas es fijar la regulación de las condiciones particulares de la zonificación establecida, de forma que se establezcan las premisas para la implantación de las nuevas propuestas de mejora, con parámetros abiertos de flexibilidad, adaptabilidad a las necesidades cambiantes de este tipo de espacios, capaces de generar una imagen cualificada en términos formales y de calidad de servicios, y plenamente compatible con el respeto de los condicionantes medioambientales que confluyen en el sector, de modo que todas las actuaciones a realizar se desarrollen bajo criterios de sostenibilidad.

Estas Normas están estructuradas en torno a ocho Títulos. El Título I (artículos 1 a 5) trata de las disposiciones generales del Plan Parcial de Ordenación, conteniendo conceptos globales del planeamiento.

El Título II (artículos 6 a 12) está dedicado al desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Ordenación. En él, se permite la redacción de Estudios de Detalle que complementen la ordenación actual, se delimita la Unidad de Ejecución que materializará las determinaciones del planeamiento, se prevé la existencia del Proyecto de Urbanización y se fijan los plazos de ejecución del planeamiento. El Título III (artículo 13) está dedicado a la regulación de los usos. El Título IV (artículo 14) regula las normas generales de la edificación, remitiéndose a la normativa prevista en las Normas Subsidiarias de La Rambla, por cuanto estas ordenanzas apenas suponen alteración alguna con respecto al planeamiento general. El Título V (artículo 15) regula las normas generales de la urbanización, y en el mismo se emplea la misma técnica de remisión normativa, si bien referida a las Normas Subsidiarias de la Rambla y Normas Técnicas de las compañías suministradoras. El Título VI (artículo 16) se dedica a las condiciones de protección ambiental, y en el mismo se especifica la normativa sectorial que será de aplicación en esta materia. El Título VII (artículos 17 a 24) regula las condiciones particulares de cada zona. Finalmente, en el Título VIII (Artículo 25) se regulan las denominadas ordenanzas de cobertura para las parcelas y edificaciones existentes, estableciendo el régimen jurídico aplicable a estos elementos.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito Territorial

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector de Suelo Apto para Urbanizar delimitado en el plano de ordenación correspondiente y denominada en el texto de la Revisión de las Normas Subsidiarias de La Rambla como PP-EM, a desarrollar mediante el presente Plan Parcial de ordenación con la denominación "Era del Mirador".

Artículo 2: Clasificación

El Plan Parcial "Era del Mirador" (PP-EM) clasifica los suelos

objeto de su ordenación en "Suelo Urbanizable Ordenado", en los términos previstos en el artículo 47.a) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3: Vigencia, Revisión y Modificación

1. El Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o el Plan General sea considerado supuesto de revisión, y en general todos aquellos cambios que impliquen la adopción de objetivos y criterios de ordenación substancialmente diferentes de los que han servido de fundamento para la alternativa de ordenación del presente Plan.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para la ejecución y gestión del mismo, siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos en los documentos del Plan Parcial, y que han justificado sus determinaciones.

Artículo 4: Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial a la publicación de su Aprobación Definitiva le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- b) Obligatoriedad, en el cumplimiento preciso de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

Artículo 5: Documentación e Interpretación

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financiero
- Planos de Información y Ordenación
- Anexos

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán interpretarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

c) El Plan de Etapas tiene carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

d) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto de ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

e) Los Planos de Información tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

f) Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, a excepción de los planos de infraestructuras 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 y 2.11 que son esquemas generales que serán completados, y en su caso, modificados en el Proyecto de Urbanización sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.

3. Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión, se tendrán en cuenta las siguientes reglas de interpretación:

a. Prevalerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala.

b. Si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

c. Si la discrepancia lo fuera entre documentación escrita, prevalecerán las Ordenanzas Regulatoras

TÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

Artículo 6: Instrumentos Complementarios de Ordenación

Sin perjuicio de que el presente Plan Parcial contemple la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las determinaciones previstas en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones concordantes.

Artículo 7: Parcelaciones

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la reparcelación que establezca el instrumento de gestión.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 1 del Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, o que propiciaran soluciones de edificación inviables según las presentes Normas o contrarias a los objetivos compositivos e imagen urbana perseguidos por el Plan.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes. Cuando la asignación de superficie edificable no sea estrictamente proporcional a la superficie de parcelas, será precisa la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle.

Artículo 8: Gestión Urbanística

1. El sector objeto de ordenación se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución, denominada UE PP-EM, que coincida con la totalidad del ámbito que se delimita gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

2. El sistema de actuación que se establece para la Unidad de

Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

Artículo 9: Proyectos

1. La ejecución del Plan Parcial se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización del sector 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 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.

3. El Proyecto de Urbanización podrá proyectar las obras de pavimentación, jardinería e instalaciones de las parcelas de STI dejando con tratamiento terrizo el perímetro previsto para localización de las futuras construcciones en estos espacios, con el objetivo de garantizar lo antes posible una imagen acabada de los espacios públicos de Zonas Verdes.

4. El Proyecto de Urbanización definirá y presupuestará todas aquellas determinaciones adicionales en cuanto a protección ambiental establecidas en las presentes Normas.

5. Todas las medidas protectoras y correctoras adoptadas que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no pueden presupuestarse se exigirá que se incluyan en los Pliegos de Condiciones Técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

6. El Proyecto de Urbanización contendrá un Plan de Restauración ambiental y paisajístico de la zona de actuación que abarque, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o para actuaciones complementarias a éstas.

- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a la descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

7. El Plan de Restauración especificado en el apartado anterior ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra.

8. El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, así como el posterior tráfico de vehículos ligeros, se planificará utilizando rutas que completen anillos, eliminando la existencia de fondos de saco. En el caso de existir alguna calle sin salida y con dificultades para la resolución del problema, tanto económicas como espaciales por la existencia de edificaciones que se pretenden respetar, se tendrá en cuenta el número de parcelas afectadas, valorando la posibilidad de permitir el fondo de saco estableciendo únicamente un tramo de vial habilitado para efectuar el cambio de sentido. Al ser viales de ancho reducido en zona residencial con presencia de peatones se limitará la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

Artículo 10: Ejecución Material

1. La ejecución de las obras de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución será sufragada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones contenidas en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que desarrolle el planeamiento.

2. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Plan de Etapas, así como en el artículo 12 de las presentes Normas.

Artículo 11: Recepción de la Urbanización

La recepción provisional y definitiva de la urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de La Rambla coincidirá con los mismos actos de recepción de las obras a la contrata o empresa urbanizadora que las haya ejecutado.

El Ayuntamiento una vez decepcionadas las obras de urbanización correrá a cargo de su conservación y mantenimiento.

Artículo 12: Plazos de Ejecución

El plazo máximo para el desarrollo del proceso urbanizador, incluyendo la ejecución material de las obras de urbanización y de los derechos edificatorios por sus titulares, no excederá de cuatro (4) años a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

La Junta de Compensación que se constituya para la ejecución del planeamiento se desarrollará en un plazo de 12 meses a contar desde la Aprobación Definitiva del planeamiento del que traen causa.

Los proyectos de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Ejecución fijada por el planeamiento parcial se presentarán en un período máximo de tres (3) meses a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

El inicio de las obras de urbanización deberá comenzarse en un plazo máximo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se prolongarán durante un período no superior a dieciocho (18) meses a contar desde aquella, sin perjuicio de que, previa solicitud de parte interesada, pueda prorrogarse este plazo cuando justificadamente se acrediten las causas que lo motiven.

La solicitud de la Licencia Municipal de Obras o de Legalización de Construcciones podrá solicitarse simultáneamente a la ejecución de las Obras de Urbanización, siempre que concurra cada una de las circunstancias especificadas en el artículo 55.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con lo especificado en el artículo 54.3 de la citada ley.

TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE USOS

Artículo 13: Clases de Usos

El uso característico del sector objeto de ordenación es el Residencial, entendiéndose por tal el definido en el Artículo 36, Sección 1, del Título IV "Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", comprendiendo éste "los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente", de la Revisión de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

Además, se encuentran en el sector los siguientes usos pormenorizados:

En el sector, según la propuesta de ordenación, se encuentran los siguientes usos pormenorizados:

- Uso Residencial, de definido en el Artículo 36, Sección 1, del Título IV "Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", comprendiendo éste "los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente", de la Revisión de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

- Uso Equipamiento definido como tal en la Sección 4, del Título IV "Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar",

distinguiendo a su vez varias categorías como son:

* Educativo, definido como "espacios y locales destinados a actividades de formación en cualquiera de sus niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, etc." en el artículo 51, de la Sección 4, del Título IV Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

* Cultural, definido como "espacios y locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, cines, teatros, centros de investigación, etc." en el artículo 55 de la Sección 4.3.1, del Título IV Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

* Sanitario, definido como "los espacios y locales destinados a consulta, tratamiento y alojamiento de enfermos" en el artículo 59 de la Sección 4.3.3, del Título IV Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

* Religioso, definido como "los espacios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc" en el artículo 58 de la Sección 4.3.2, del Título IV Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

- Uso "Áreas Libres", entendiéndose por tal el definido en el artículo 63, de la Sección 5, Capítulo I "Regulación de los Usos", del Título IV "Normas Generales del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar" de las Normas Subsidiarias, y que comprende "aquellos espacios no edificados de uso público o comunitario, destinados al esparcimiento o recreo de la población, tales como parques, jardines y zonas destinadas al juego de niños. Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.

- Uso Viario, entendiéndose por tal el definido en el artículo 65, de la Sección 6, Capítulo I "Regulación de los Usos", del Título IV "Normas Generales del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar" de las Normas Subsidiarias, como el que está constituido por "aquellos espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento".

- Uso Sistemas Técnicos de Infraestructuras, entendiéndose por tal el definido en el artículo 67, de la Sección VII, Capítulo II "Regulación de usos", Título IV "Normas Generales del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar", que "comprende los terrenos destinados a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento y vertido de basura".

- Uso Comercial, entendido como el definido como "los espacios y locales destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor" en el artículo 42, de la Sección 3, del Título IV Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

- Uso Administrativo, definido como "los espacios y locales destinados a cualquier tipo de actividad, pública o privada, de carácter administrativo, burocrático o financiero, o que sirva de alojamiento a despachos profesionales" en el artículo 48, de la Sección 3.4, del Título IV Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

- Uso de Relación, definido como "los espacios y locales destinados al desarrollo de la vida social de la población, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, centros de asociación y agrupaciones cívicas, y otros usos de similares características" en el artículo 44, de la Sección 3.2, del Título IV Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

- Industrial de 2º categoría definido como "aquellas actividades que no originan molestias al exterior del local donde estén ubicadas, tales como garajes privados y públicos para turismos y motocicletas, talleres para reparación de automóviles y de maquinaria en general, pequeñas industrias y almacenes, que estén dentro de los niveles de molestia de esta categoría, etc..()" en el artículo 40, de la Sección 2, del Título IV Normas generales del suelo urbano y apto para urbanizar", de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Respecto de los usos posibles dentro de las fincas de resultado con uso pormenorizado de cualquier índole, cabe establecer, por su situación jurídica, las siguientes clases de Usos:

a) Exclusivo: Aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.

b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante.

c) Compatible: Es aquel que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias.

d) Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale

En el título VII de las presentes Normas Urbanísticas se caracterizan y definen las características de los distintos usos pormenorizados asignados por la Ordenación del presente Instrumento.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 14: Remisión al Planeamiento General

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo Segundo, Título Cuarto de las Normas Subsidiarias de La Rambla, y las Normas Técnicas de las compañías suministradoras de los servicios urbanísticos a implantar en el sector objeto de ordenación.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 15: Remisión al Planeamiento General

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Cuarto de la Normativa de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

TÍTULO VI: CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 16: Medidas Generales

Sin perjuicio de medidas particulares dispuestas en diferentes Capítulos de las presentes Normas Urbanísticas, se cumplirán las disposiciones aplicables de la siguiente legislación, cuyo control se difiere, en su caso, a la fase de licencia de edificación y de apertura de la actividad:

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental

- Decreto 283/1995, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

- Ley 20/1986, de 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Real Decreto 833/1988 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986.

- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

TÍTULO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 17: Zonificación

En el ámbito del sector objeto de ordenación, y en lo que refiere a regulación del uso del suelo y de la edificación, se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano 2.2 de Ordenación y Zonificación correspondiente:

- Zona de Casco Tradicional (CT-EM)
- Zona de Vivienda Plurifamiliar (PLU-EM)
- Zona de Equipamiento Comunitario (EQ)
- Zona de Parques y Jardines Públicos (ZV)
- Zona de Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas (STI)
- Zona de Viario
- Zona de Reserva de Futuro Viario (FV)

Artículo 18: Condiciones particulares de la zona de Casco Tradicional (CT-EM)

Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con las letras (CT) en el Plano 2.2 de Ordenación y Zonificación, que además se encuentran sombreadas con el rallado correspondiente a esta zona.

Las condiciones particulares de aplicación para la tipología CT-EM son las siguientes:

- Definición:

Corresponde al casco histórico y las expansiones homogéneas del mismo caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

- El ámbito de la Zona de "Casco Tradicional" queda delimitado en el plano de ordenación 2.2 "Ordenación General, Clasificación, Usos y Tipologías"

- Tipología Autorizada:

Edificación entre medianeras.

- Usos Autorizados

Dominante:

- Residencial en todas sus categorías.

- Educativo.

- Cultural.

- Sanitario.

- Religioso.

Compatibles:

- Industria de 2ª categoría.

- Comercial.

- Administrativo.

- De relación.

Prohibidos: Todos los demás.

- Agregaciones y Segregaciones:

1. Estas Normas Urbanísticas consideran esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano, la permanencia de la división catastral, de ahí las limitaciones establecidas a los procesos de modificación. Ninguna parcela catastral se considerará in edificable por razones de su forma o dimensiones.

2. Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que la superficie resultante no supere los 320 m².

3. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Longitud de fachada mínima: 6.00 m.

- Superficie mínima: 80 m².

- Ocupación Máxima:

La ocupación máxima de la parcela no se limita, pudiendo por tanto ocuparse en su totalidad.

- Edificabilidad Neta:

Se fija en 1,3275 m²/m²s

- Alineaciones, Rasantes y Vuelos:

1. Alineaciones

La edificación habrá de situarse sobre la alineación de fachada establecida y ocupando todo el frente de la parcela. No se autorizan espacios libres o patios abiertos a fachada, ni se permiten cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierros en balcones, siempre que se efectúe de la forma tradicional, es decir, con los materiales tradicionales, y como elementos singulares dentro de la composición de fachada.

2. Salientes y vuelos

El vuelo máximo en balcones, miradores, marquesinas y viseras será, con relación a la alineación de la calle, el siguiente:

El vuelo máximo permitido será, con relación a la alineación de la calle, de 0,35 m. en calles de menos de 7.00 m. de ancho y del 5% del ancho de la calle con un máximo de 0,70 m en las restantes. Deberán separarse al menos 1 m. de las medianeras.

Iguals condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.

Otras Condiciones:

1.- Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de "Casco Tradicional"; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

2.- Acabados: El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiendo utilizarse otros de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma.

Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad. Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

3.- Cubiertas: Se utilizará preferentemente las cubiertas con faldón de teja árabe paralela a fachada, las azoteas planas apretilladas, o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m. de ancho.

Se prohíbe el uso de teja árabe para componer el apretillado de cubierta con el vuelo de la cornisa.

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en uso residencial. No obstante, con carácter excepcional y en precario se autorizará su uso, cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano.

4.- Independientemente de las condiciones de alineación, vuelos y materiales de fachada contenidas en este artículo, la nueva edificación deberá armonizar en su composición de fachada, condiciones estéticas y materiales con las edificaciones de la Zona, sin que ello suponga limitaciones de carácter estilístico.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia solicitada por incumplimiento de las condiciones establecidas en el párrafo anterior. Esta denegación de licencia deberá ser motivada en todos sus extremos.

5.- Con carácter general, en todos los solares con el uso por menorizado CT-EM, deberá preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento privado.

Artículo 19: Condiciones particulares de la Zona de Plurifamiliar (PLU-EM)

Las presentes Ordenanzas Particulares son de exclusiva aplicación al Sector objeto de ordenación y no se encuentran tipificadas entre las Ordenanzas de Plurifamiliar reguladas en la Normas Subsidiarias de La Rambla.

Las condiciones particulares de la zona de "Vivienda Plurifamiliar" son las siguientes:

- Definición:

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación y Zonificación con la denominación "PLU-EM" consistente en todo edificio destinado a residencias familiares con dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes

- Usos Autorizados:

Dominante: Residencial Plurifamiliar en régimen de protección pública

Compatibles: Terciario en cualquiera de las categorías

Dotacional, en las siguientes categorías:

- Equipamiento Comunitario

- Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas

Prohibidos: Todos los demás

- Condiciones de Ordenación:

Son las siguientes:

a) Edificabilidad Neta: Según el uso, a saber:

- Vivienda en régimen de protección pública: 0,8792 m²/m²s

- Terciario en cualquiera de las categorías: 0,6000 m²/m²s

b) Superficie de Parcela Mínima: 1000 m²

2. Fachada Mínima: 15 metros

d) Ocupación máxima de parcela: 80%

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares.

La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

1. La edificación principal, o en su caso, una o varias de las edificaciones principales del conjunto, deberán disponerse alineada a vial respetando el preceptivo retranqueo.

2. La superficie edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.

- Condiciones de Edificación:

Son las siguientes:

1. Alineaciones

La edificación habrá de situarse sobre la alineación de fachada establecida y ocupando todo el frente de la parcela. No se autorizan espacios libres o patios abiertos a fachada, ni se permiten cuerpos volados cerrados. Se permitirá la colocación de cierros en balcones, siempre que se efectúe de la forma tradicional, es decir, con los materiales tradicionales, y como elementos singulares dentro de la composición de fachada.

Con carácter general, la edificación deberá separarse del lindero trasero como mínimo 3 metros. Con respecto al encuentro entre medianerías, las condiciones concretas de edificación quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento previa propuesta o petición de la parte interesada cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada composición urbana.

2. Salientes y vuelos

El vuelo máximo en balcones, miradores, marquesinas y viseras será, con relación a la alineación de la calle, el siguiente:

El vuelo máximo permitido será, con relación a la alineación de la calle, de 0,35 m. en calles de menos de 7.00 m. de ancho y del 5% del ancho de la calle con un máximo de 0,70 m en las restantes. Deberán separarse al menos 1 m. de las medianeras.

Iguales condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.

3. Altura máxima y número de plantas:

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas de las NNSS de La Rambla.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2,5 metros.

La altura libre entre plantas no será inferior a 2,60 metros.

c) Ordenanza de valla:

En las líneas medianeras, las diferencias de cota de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

Artículo 20: Ordenanzas Particulares de la Zona de Equipamiento Comunitario

Las condiciones particulares de la zona de "Equipamiento" son de aplicación a las áreas representadas en el Plano 2.2 de Ordenación y Zonificación con la denominación "EQ".

Será de aplicación lo dispuesto en la Sección Octava, Capítulo Primero, Título Quinto de las Normas Subsidiarias de la Rambla.

Se prevén los siguientes usos:

a. Uso dominante:

Dotacional, en la categoría de Equipamiento Comunitario, en los términos previstos en el artículo 14.3 de las presentes Normas.

b. Uso compatible:

Dotacional, en las siguientes categorías:

- Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas, en los términos previstos en el artículo 14. 3. B. c) de las presentes Normas
- Terciario, en los términos previstos en el artículo 14.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 21: Condiciones Particulares de la Zona de espacios libres de Dominio y Uso Público

- Las condiciones particulares de la zona de "Espacios Libres de Dominio y Uso Público" son de aplicación a las áreas representadas en el Plano 2.2 de Ordenación y Zonificación con la denominación "Zonas Verdes" (ZV).

- Será de aplicación lo dispuesto en la Sección tercera, Capítulo Segundo del Título Cuarto de las Normas Subsidiarias de La Rambla.

-Se prevén los siguientes usos:

Uso dominante:

Dotacional, en la categoría de Parques y Jardines Públicos, en los términos previstos en el art 14.3 de las presentes Normas.

Uso compatible:

Terciario, en los términos previstos en el artículo 14.3 de las presentes Normas

Artículo 22: Condiciones Particulares de la Zona de Viario

Esta zona comprende las zonas no identificadas con ningún uso pormenorizado en el Plano 2.2 de Ordenación y Zonificación.

Las ordenanzas de aplicación para la tipología Viario son las que figuran en la Sección Segunda, Capítulo Segundo del Título Cuarto de las Normas Subsidiarias de la Rambla.

Artículo 23: Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas

Las condiciones particulares de la zona de "Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas" son de aplicación a las áreas representadas en el Plano 2.2 de Ordenación y Zonificación con la denominación "STI".

Será de aplicación lo dispuesto en la Sección tercera, Capítulo Segundo del Título Cuarto de las Normas Subsidiarias de La Rambla. En esta zona se prevé el uso exclusivo de "Servicios Técnico e Infraestructuras Urbanas".

Artículo 24: Condiciones Particulares de la Zona de Reserva para Futuro Viario

La zona con este uso pormenorizado ("FV") en el plano 2.2, de Ordenación y Zonificación, se reserva para la ejecución de un tramo de viario que conectará, a modo de extensión, el viario estructurante que cruza el sector en sentido este-oeste, con el exterior previsto desde el avance del PGOU.

Esta zona no deberá de urbanizarse ni acondicionarse con el resto de la Unidad de Ejecución a la que pertenezca, hasta el momento en el que sea necesaria por posibilitarse la conexión anteriormente descrita.

TÍTULO VIII: ORDENANZAS DE COBERTURA PARA LAS PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 25: Delimitación y Definición

Son de aplicación las disposiciones del presente Título a las parcelas que a fecha de aprobación inicial del presente Plan, con zonificación pormenorizada según ordenanzas CTP-EM y PLU-EM, que, encontrándose edificadas, no cumplan alguno de los preceptos fijados por la citada ordenanza, o se destinen a uso no residencial en la actualidad.

Toda parcela regulada en este Título se considerará conforme a normativa, con independencia de su dimensión, fachada, o morfología, siempre que, mediante agregación con parcelas anexas y no edificadas, no sea posible obtener una parcela conforme a la ordenanza CTP-EM Y PLU-EM.

Aquellas edificaciones existentes a fecha de aprobación inicial del presente Plan, que no cumplan alguno de los requisitos fijados por la ordenanza CTP-EM Y PLU-EM, estarán sujetas a lo fijado en el punto siguiente de cara a su legalización o en el momento de solicitar licencia de obras.

En los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas que resulten disconformes con las ordenanzas de éstas, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones de las Normas, se calificarán como "fuera de ordenanza" y sólo podrán realizarse, previa licencia municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

- La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.
- Las obras no aumenten el volumen edificado.
- Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa.
- Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

Los usos industriales existentes en el ámbito del planeamiento que no se ajusten a las determinaciones del planeamiento, dispondrán de un régimen transitorio de permanencia de 5 años a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, a cuya finalización están obligados a su traslado fuera del sector.

En La Rambla, a 1 de febrero de 2012.- El Alcalde, Fdo. Juan
Jiménez Campos.
