

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Cañete de las Torres**

Núm. 1.152/2017

Por Acuerdo del Pleno de fecha 14/10/2016, se aprobó definitivamente la segunda modificación puntual del Plan Parcial PPI, Polígono Agroindustrial "Los Ruedos" de Cañete de las Torres (Córdoba); asimismo con fecha 07/03/2017, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico n.º 7230, y con fecha 13/03/2017, en el Registro Municipal n.º 1/2017.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

"III. APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN ORDENANZAS PLAN PARCIAL PPI-AGROINDUSTRIAL "LOS RUEDOS" DE CAÑETE DE LAS TORRES, Y APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE ORDENANZAS DEL CITADO PLAN PARCIAL. Dada cuenta del informe dictamen de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente en su reunión del día 13/10/2016 en relación al punto epigrafiado que dice así: "El Pleno de la Corporación en su sesión ordinaria celebrada el día 17/06/2016, acordó aprobar inicialmente la segunda modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial PPI-Agroindustrial "Los Ruedos" de Cañete de las Torres, concretamente el artículo 26, permitiendo parcelas mínimas de 200 m²s, con 6 m de frente mínimo de fachada.

Sometido el documento a información pública, mediante anuncio en el BOP nº 136, de 18/07/2016 y Diario Córdoba de 8 de julio de 2016, por plazo de un mes, y notificación individualizada a cada uno de los propietarios de parcelas incluidas en el Plan Parcial, no se ha producido alegación ni observación alguna.

Visto el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de conformidad con el artículo 31.2.C) de LOUA., de fecha 21/07/2016, así como el informe de Secretaria de este Ayuntamiento, esta Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, propone al Pleno del Ayuntamiento la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar definitivamente el Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial PPI-Agroindustrial "Los Ruedos" de Cañete de las Torres, con las modificaciones introducidas, que sustituye a las ordenanzas reguladas en el Plan Parcial aprobadas definitivamente en fecha 11/06/1999, con Toma de conocimiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de julio de 1999, en cumplimiento de la Resolución de aprobación definitiva con suspensiones de la citada Comisión Provincial de fecha 16/03/1999, promovido por el Ayuntamiento de Cañete de las Torres.

Segundo. Trasladar el acuerdo a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio junto al documento Técnico para proceder al depósito e inscripción del Instrumento de Planeamiento en el Registro Autonómico, en la Unidad Registral de esa Delegación Territorial de conformidad con el artículo 40 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística en Andalucía (LOUA) y artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Tercero. Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por Acuerdo Plenario 24/11/2005, publicado en el B.O.P. nº 61, de 31/03/2006.

Cuarto. Publicar el acuerdo y el Texto Refundido de las Orde-

nanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA y artículo 70.2 de Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Quinto. Notificar el presente acuerdo a los interesado en el expediente".

Y el Pleno del Ayuntamiento, en votación ordinaria y por unanimidad de sus once miembros presentes que lo integra, acuerda hacer suyo íntegramente el informe transcrito y en consecuencia adoptar los acuerdos expresados en el mismo".

Asimismo, 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 modificadas.

**"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-I,
POLÍGONO AGROINDUSTRIAL "LOS RUEDOS" DE
CAÑETE DE LAS TORRES (CÓRDOBA)
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. ANTECEDENTES

El día 16/03/1999 la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo, aprobó definitivamente el "Plan Parcial PP-I Polígono Agro-Industrial Los Ruedos", suspendiendo dicha aprobación por deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 11/06/1999 aprobó la subsanación de dichas deficiencias, y el 29/07/1999 la comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda la toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias.

El 09/08/2000 fue aprobado el "Proyecto de Reparcelación" según el sistema elegido y dispuesto en la ficha de planeamiento del Plan Parcial, recogido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Con posterioridad, para la ejecución de las previsiones y gestión del Polígono, se redactó el "Proyecto de Urbanización" del Sector, aprobado definitivamente el 14/04/2001 por el Ayuntamiento de Cañete de las Torres.

En el documento de reparcelación en base al aprovechamiento tipo asignado por las Normas Subsidiarias a cada parcela en la que se dividió el polígono, se le asignó un techo máximo edificable a desarrollar físicamente, en base a las Condiciones Generales y particulares de zona recogidas en los Capítulos VI y VII de las Ordenanzas del Plan Parcial.

El 12/09/2001 por el Arquitecto Asesor Urbanístico de Cañete de las Torres D. Francisco Javier Vázquez Teja, se redactó la Memoria Justificativa para la "1ª Modificación puntual, del plan parcial PP-I Polígono Agro-Industrial Los Ruedos", de Cañete de las Torres. Emitiendo informe por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo "Alto Guadalquivir" el 16/10/2001, modificando el artículo 30 de separación a linderos-medianerías, el artículo 31 de ocupación máxima de parcela y el artículo 32 de edificabilidad, del Capítulo VII del Plan Parcial.

El 31/10/2001 el Ayuntamiento en Pleno de sesión ordinaria, acordó por unanimidad aprobar inicialmente, el documento de "1ª Modificación puntual del Plan Parcial del polígono Agro-Industrial PP-I Los Ruedos". El 31/12/2001 el Pleno en sesión ordinaria, aprobó provisionalmente la "1ª Modificación puntual del Plan parcial Polígono Agro-industrial Los Ruedos".

Finalmente el 21/03/2002 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, aprobó definitivamente la "1ª Modificación del Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para urbanizar Agroindustrial PP-I Los Ruedos", de desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cañete de las Torres, relativa al reajuste de las condiciones de edificación (artículos 30 a 32 de las Ordenanzas).

Con fecha 10/07/2015 fue presentado en este Ayuntamiento solicitud de los propietarios de parcelas del polígono Agro-industrial "Los Ruedos", D. Francisco Laureano Espinosa Gallardo, D. Miguel Delgado Villar, D. Domingo Marín Moyano, D. Antonio Jesús Malagón Pérez, D. Juan Ruano Moreno, D. Miguel Luque Marín y D. Francisco Moreno Parras, para la "2ª Modificación puntual de las Ordenanzas que desarrollan las condiciones de edificación relativas al Plan Parcial PP-I Los Ruedos", en particular para modificar el artículo 26 de parcela mínima, del Capítulo VI de Condiciones Particulares de Zona.

Siendo el Ayuntamiento conforme en la modificación de esta Ordenanza, para reducir la parcela mínima de 500 metros cuadrados a 200 metros cuadrados y de longitud de fachada de 12 metros a 6 metros. Se solicita informe de viabilidad de la propuesta al Servicio de Arquitectura y Urbanismo del "Alto Guadalquivir", emitiendo éste informe favorable el día 02/06/2016 ya que no supondría incremento de superficies de techo global del sector, no afectando a la superficie de cesiones dotacionales.

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Una vez finalizada la urbanización y transcurridos más de doce años, en el polígono se encuentran parcelas sin construir. Hoy de 44 parcelas, quedan aún 12 sin edificar, y algunas de ellas escrituradas mediante división horizontal, ya que el coste del solar urbanizado es excesivo, y a veces innecesario parcelas de tan grandes dimensiones para las actividades a realizar.

También existen parcelas construidas, en las que se han ejecutado dos naves incluso tres, para dar solución a la necesidad de naves de menores dimensiones. Para ello ha sido necesario realizar un proyecto unitario y construir de una sola vez las distintas naves.

Lo que se pretende con la modificación del artículo 26, reduciendo la superficie de la parcela mínima y la longitud de fachada, es la adaptación de las parcelas sin construir a las nuevas necesidades del mercado inmobiliario, donde se demandan parcelas más pequeñas que económicamente son más fácil de construir, evitando las ataduras mediante divisiones horizontales de solares con otros propietarios, que en ese momento no disponen de medios económicos para la construcción de su porción de solar, y también poder regularizar situaciones de hecho que se encuentran al margen de la legalidad.

Decir que no son necesarios 500 metros cuadrados para una nave de uso agrícola que es la principal actividad del municipio.

Volver a comentar que la modificación del artículo 26, no supondría un incremento de superficies de techo global del sector, no afectando a las superficies de cesiones dotacionales, ni a la imagen del sector, ya que hoy existe parcelas de unos 500 metros cuadrados donde se han construido dos y tres naves.

3. INFORMACIÓN

3.1. Situaciones y límites.

Esta modificación afectará solo al ámbito del Plan parcial "Los Ruedos" definido en la documentación gráfica de las NN.SS. Y delimitado exactamente por el propio documento del Plan Parcial en el que se deslindan de acuerdo con las veredas pecuarias que limitan al sector, al Este con la vereda de Cañete de las Torres a las Gaviás, por donde discurre la carretera A-3125; al Nordeste con la Ronda de Baena; por el Oeste con la vereda pecuaria de Cañete de las Torres a Castro del Río por donde discurre la carretera A-3127 y al Sur con el suelo no urbanizable.

3.2. Morfología y usos.

Las condiciones morfológicas, topográficas, usos e infraestructuras son las mismas tras la terminación de la urbanización. Simplemente los nuevos usos a implantar, los propios del sector y la

economía actual hacen necesarios parcelas de menores dimensiones.

4. OBJETIVO Y CRITERIO

En base a las anteriores consideraciones expuestas el objetivo de la presente Modificación puntual es permitir segregar las parcelas existentes, para adaptarse a las nuevas necesidades económicas, y favorecer así una racional implantación de las industrias y actividades permitidas.

El criterio a seguir para conseguir este objetivo es la modificación del artículo 26 de las Ordenanzas que desarrollan las condiciones particulares de zona, dando mayor flexibilidad a la hora de edificar y hacer uso de las parcelas existentes.

5. ORDENANZAS

La modificación sólo afecta al artículo 26 del Capítulo VI. Condiciones particulares de Zona, que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 26. Parcela mínima

Las parcelas correspondientes a esta zona igualarán o superarán los mínimos: 200 metros cuadrados de superficie y 6 metros de longitud de fachada a vial.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS DEL
PLAN PARCIAL PPI AGROINDUSTRIAL "LOS RUEDOS" EN
CAÑETE
DE LAS TORRES (CORDOBA) PLAN PARCIAL PP-I
"LOS RUEDOS" CAÑETE DE LAS TORRES
ORDENANZAS
Capítulo I
Disposiciones generales

Artículo 1º. Finalidad del Plan Parcial

Se formula el presente Plan Parcial como planeamiento de desarrollo de sector de suelo apto para urbanizar PP-I Agroindustrial "Los Ruedos" delimitado y clasificado por las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento Municipal de Cañete de las Torres, en la provincia de Córdoba.

Artículo 2º. Objetivos del Plan Parcial

Desarrollar el objetivo fijado por el Ayuntamiento para las Normas Subsidiarias de "Calificar zonas de uso agroindustrial que permita la localización y ampliación de instalaciones existentes y futuras, evitando desajustes exagerados en el mercado inmobiliario.

Artículo 3º. Ámbito territorial del Plan Parcial

Las determinaciones del presente Plan Parcial serán de aplicación en el Sector PP-I Agroindustrial "Los Ruedos", incluidas en las NNSS de Cañete de las Torres, delimitado y definido en su documentación gráfica, en sus Normas Urbanísticas y en la correspondiente Ficha de Planeamiento.

Artículo 4º. Vigencia

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente un nuevo instrumento de rango superior en el municipio de Cañete de las Torres; o bien sea expresamente modificado o revisado por un instrumento de igual rango: Plan Parcial o Plan Especial.

La modificación o revisión se efectuará según los conceptos y supuestos contemplados en la normativa urbanística general en vigor; sujetándose a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación.

Artículo 5º. Aplicación e interpretación de los documentos del Plan Parcial

1. La aplicación práctica de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, así como su interpretación en los casos no contemplados específicamente en el mismo de dudosa aplicación, será objeto de resolución motivada del Ayuntamiento Pleno

de Cañete de las Torres, tras los informes que en cada caso se consideren oportunos; todo ello sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos o resoluciones municipales.

2. La interpretación del presente Plan Parcial se efectuará en función del contenido íntegro de todos los documentos que lo componen. En el caso de que existiera discrepancia entre algunos de ellos, prevalecerán los documentos escritos frente a los gráficos, y, dentro de estos últimos, prevalecerán los de mayor detalle.

3. En los aspectos urbanísticos no expresamente regulados por el presente Plan Parcial serán de aplicación las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias y, especialmente, es sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

En general, serán de aplicación, cuando corresponda, las determinaciones de la legislación urbanística, sectorial o específica de carácter nacional, autonómico, provincial o local.

Artículo 6º. Terminología y conceptos

Los conceptos utilizados tendrán el significado que para ellos expresan las Normas Subsidiarias del municipio de Cañete de las Torres, con las matizaciones que, en su caso, se introduzcan de forma particularizada en las presentes Ordenanzas.

Otros términos empleados pero no expresamente definidos en las NNSS, tendrán la interpretación que de los mismos se hace en la legislación urbanística de rango superior y, en último extremo, la que se desprenda del uso habitual de tales términos en la práctica urbanística.

Capítulo II

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 7º. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Los terrenos correspondientes al sector desarrollado por el presente Plan Parcial tienen la clasificación de "aptos para urbanizar".

Adquirirán la condición de "urbanos" cuando en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo; contando, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estando estas infraestructuras conectadas adecuadamente a los sistemas generales exteriores del sector.

Artículo 8º. Derechos de los propietarios

1. La aprobación definitiva del presente Plan Parcial permite a los propietarios afectados incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio; lo que llevarán a cabo en las condiciones y plazos previstos.

2. La ejecución del presente planeamiento deberá garantizar el reparto de los beneficios y cargas derivados del mismo entre todos los propietarios afectados, en proporción a sus aportaciones.

Artículo 9º. Deberes de los propietarios

La transformación del suelo, de apto para urbanizar a urbano, comportará para los propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo, según están delimitadas y calificadas por el presente Plan Parcial.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje sobre el aprovechamiento del sector que establezca la legislación vigente.

c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de con-

exión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridas por la dimensión y densidad de la misma.

e) Costear o ejecutar la total urbanización del sector.

Capítulo III

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Artículo 10º. Competencias y participación

La ejecución del presente Plan Parcial y su desarrollo corresponderá al Ayuntamiento de Cañete de las Torres y a los particulares afectados, que participarán en los términos establecidos por la legislación aplicable y en función del sistema de actuación por "Cooperación" previsto.

Artículo 11º. Instrumentos para el desarrollo y la ejecución del Plan Parcial

1. Por la relativa pequeña superficie del sector y dado el alto nivel de pormenorización de las determinaciones que se establecen en el presente Plan Parcial, no se considera necesaria la formulación de ningún Estudio de Detalle, ni de otro instrumento de planeamiento derivado. No obstante, de acuerdo con la legislación vigente, se mantiene la posibilidad, tanto para la administración como para los particulares, de proponer la formulación de Estudio de Detalle, con las finalidades exclusivas, condiciones y contenidos señalados en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.

2. Para la gestión del Plan Parcial se formulará el correspondiente Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el procedimiento y reglas establecidas en la legislación general vigente.

3. La ejecución material del planeamiento se concretará en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Dicho Proyecto, aunque unitario, podrá ejecutarse en distintas fases parciales, aunque siempre asegurando y resolviendo el enlace de sus servicios urbanísticos e infraestructuras con los generales públicos existentes, con las obras e instalaciones exteriores complementarias necesarias sobre las que se apoyen las fases pretendidas.

En la redacción del proyecto de urbanización se respetarán los criterios expuestos al respecto en la Memoria y en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, aun teniendo en cuenta su valor esquemático. Serán de obligado cumplimiento las normas de urbanización incluidas en el Capítulo II de las Normas Urbanísticas de las NNSS, adaptadas de forma específica a las características del sector. En todo caso, el contenido del Proyecto de Urbanización se ajustará a lo indicado en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 12º. Gastos de urbanización

Los propietarios afectados por el presente Plan Parcial deberán sufragar los gastos de la urbanización, incluso de los terrenos donde vaya a materializarse el aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación.

En los gastos de urbanización se comprenden los conceptos siguientes:

a) El coste de las obras del viario e infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado, y las dotaciones de arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

b) Las indemnizaciones que procedan por el derribo de construcciones e instalaciones existentes y la destrucción de plantaciones que exija la ejecución del planeamiento.

c) El coste de los proyectos de reparcelación y urbanización y otros gastos derivados.

Los anteriores conceptos tendrán la extensión y particularidades señaladas en los artículos 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo IV

Calificación y normas generales de uso

Artículo 13º. Calificación del suelo

De acuerdo con las Normas Subsidiarias del municipio de Cañete de las Torres, el suelo comprendido en el ámbito del Sector PP-I "Los Ruedos" queda calificado como "Agroindustrial".

Forman parte de dicho suelo, quedando definidas su localización y delimitación en la documentación gráfica correspondiente, los siguientes sistemas y zonas:

- a) Sistema de espacios libres de uso y dominio público.
- b) Sistema viario y aparcamientos.
- c) Zona de reserva para servicios de interés público y social.
- d) Zonas de parcelas de uso agroindustrial de dominio privado,

en las que se localizarán la cesión al Ayuntamiento del porcentaje de aprovechamiento que prevea la legislación vigente.

Artículo 14º. Regulación general de los usos

Los tipos, clases y categorías de los usos contemplados en el ámbito del presente Plan Parcial se regularán conforme a los conceptos y disposiciones de las Normas Urbanísticas de las NNSS en su Capítulo II "Condiciones Generales de Uso", del Título IV: "Normas específicas en el suelo urbano"; así como en su artículo 123 "Regulación de los usos" de las ordenanzas Particulares de la Zona de Tolerancia Industrial. Subzona de edificación aislada; con las matizaciones siguientes:

- a) Se considerará como uso predominante el Industrial en su 1ª y 2ª Categoría; con los usos compatibles que figuran en el citado artículo 123 de las NNSS, incluido el residencial.

Excepcionalmente, se consideran compatibles los usos de las edificaciones residenciales ya existentes.

- b) Las industrias de 3ª categoría y determinados almacenes u otras instalaciones en principio no compatibles con usos residenciales, y, en general, las actuaciones recogidas en los anexos primero, segundo y tercero de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podrán implantarse en el sector siempre que se justifique su procedencia y se establezcan las medidas adecuadas que se deriven respectivamente de la Evaluación de Impacto Ambiental, informe Ambiental o Calificación Ambiental, requeridos por la citada Ley y normativa de desarrollo de la misma.

- c) Tendrán carácter de dominio y uso público los sistemas y zonas de espacios libres, viario, aparcamientos y reservas para servicios de interés público y social.

Capítulo V

Normas de urbanización

Artículo 15º. Normas generales de urbanización

1. El proyecto de urbanización se ajustará en sus determinaciones y contenidos a lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tramitándose según se regula en la legislación urbanística general vigente.

2. También se ajustará a las disposiciones establecidas en el Capítulo II: "Normas de Urbanización" del Título II: "Desarrollo de las Normas Subsidiarias" de las NNUU de las mismas.

3. El proyecto de urbanización se redactará con la antelación necesaria para que las obras a que se refiera puedan ejecutarse en los plazos oportunos.

Artículo 16º. Red viaria

1. El espacio viario comprendido en el Plan Parcial está definido en la correspondiente documentación gráfica, donde se señalan las claves del replanteo, alineaciones y rasantes; y los perfiles longitudinales y transversales debidamente dimensionados para cada una de las calles proyectadas.

2. El diseño y ejecución de los pavimentos de las calzadas y

acerados se ajustará a la Instrucción Nacional de Firmes 6.1 I.C y 6.2 I.C; así como a las prescripciones particulares del Ayuntamiento. En general se procurará la utilización de sistemas, materiales y acabados tradicionales en las zonas colindantes del casco consolidado.

3. La urbanización de las vías públicas, itinerarios peatonales y demás espacios de uso comunitario se efectuará de manera que se garantice su accesibilidad y utilización con carácter general; para ello se observarán estrictamente las prescripciones del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Artículo 17º. Zonas verdes

La ordenación de las zonas verdes se acomodará en lo posible a la configuración natural de los terrenos donde se ubican y, especialmente, a las rasantes y niveles establecidos de forma orientativa para las calles circundantes.

Las zonas verdes deberán tratarse de forma que permitan su máxima utilización y queden integradas en la ordenación viaria mediante los oportunos elementos de articulación: itinerarios peatonales interiores, bancadas, aterrazados, setos, arriates, arbolado, etc.

Igualmente se preverá la necesaria dotación de mobiliario urbano.

Artículo 18º. Abastecimiento de agua

1. La red de abastecimiento de agua atenderá tanto al consumo de las parcelas edificables como a las dotaciones necesarias para el riego de zonas verdes públicas y privadas, el servicio de limpieza y los hidrantes de incendios.

2. El trazado de la red se integrará en el sistema general de abastecimiento existente mediante el oportuno mallado, considerándose el esquema espacial orientativo reflejado en la documentación gráfica correspondiente del presente Plan Parcial.

3. El dimensionado de la instalación se realizará según los criterios de las "Normas Provisionales para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones" de la Dirección General de Obras Hidráulicas del MOPU y, subsidiariamente, los de la Norma Tecnológica NTE/IFA, Instalaciones de Fontanería. Abastecimiento.

Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el Servicio Municipal de Aguas y cumplirán las establecidas en el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para el Abastecimiento de Aguas Potables" del MOPU.

Artículo 19º. Evacuación de aguas

1. El trazado de la red, de carácter unitario, se integrará en el sistema general, considerándose el esquema orientativo reflejado en la documentación gráfica correspondiente del presente Plan Parcial.

2. El dimensionado se realizará de acuerdo con las "Normas Provisionales para la Redacción de los proyectos de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones" de la dirección General de obras Hidráulicas del MOPU.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 cm. De diámetro interior, siendo las velocidades del agua en las conducciones las adecuadas al material empleado en las mismas.

Se adoptarán los siguientes coeficientes de escorrentía: Parcelas = 0,3, Zonas verdes = 0,2 y Viales = 0,8.

3. La red se construirá de acuerdo con el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones".

Se dispondrán pozos de registro en todos los cambios de direc-

ción, tanto en planta como en perfil y, como mínimo, cada 50 metros.

No se admitirá el uso de fosas sépticas.

Artículo 20º. Energía eléctrica

1. El proyecto de Urbanización se determinará el lugar concreto para la ubicación del Centro de Transformación, previsto en la zona libre de uso y dominio público; minimizando lo más posible el impacto visual sobre la misma.

2. Los suministros al Centro de Transformación y a las parcelas, en baja tensión, se realizarán con líneas subterráneas debidamente canalizadas.

3. Todas las instalaciones se realizarán de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos en vigor y demás normativa específica. En general, los tipos de trazados, elementos y materiales se adecuarán a las prescripciones y normas de la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.

Artículo 21º. Alumbrado público

1. Se proyectará teniendo en cuenta el esquema orientativo que figura en la documentación gráfica correspondiente del presente Plan Parcial; utilizando punto de luz con columnas rectas y luminarias esféricas con lámpara de vapor de mercurio, color corregido, con las potencias que resulten de los oportunos cálculos luminotécnicos.

2. Las redes pertenecientes al alumbrado público serán independientes de las de distribución de energía eléctrica.

3. El cálculo de la instalación y sus características se ajustará a los Reglamentos electrotécnicos vigentes y a las "Normas e Instrucciones para alumbrado público" de la gerencia urbanización del Ministerio de la Vivienda, de 1965. Todos los elementos y soluciones deberán estar debidamente homologados y cumplir las disposiciones y directrices municipales al respecto.

Artículo 22º. Telefonía

1. El proyecto de Urbanización preverá las canalizaciones y arquetas necesarias para la futura implantación del servicio telefónico.

2. La red se dispondrá subterránea, con los trazados, disposición, tipos de arquetas, elementos, materiales, etc., que resulten de la aplicación de las Normas de la Compañía Telefónica que atienda el servicio.

Artículo 23º. Jardinería

El Proyecto de Urbanización contemplará la plantación de especies vegetales y arbóreas en las calles y, especialmente, para el acondicionamiento de la zona verde. Se elegirán especies adecuadas al entorno y al clima de la localidad.

Capítulo VI

Condiciones generales de la edificación

Artículo 24º. Disposiciones y normas generales

Las edificaciones que se construyan en el ámbito del Plan Parcial se sujetarán a las prescripciones que se establecen en el Capítulo III: "Ordenanzas Generales de la Edificación" del Título IV: "Normas Específicas en el suelo urbano" de las NNUU de las NNSS; además de las que, con carácter específico, se determinan en las presentes ordenanzas.

Los términos, conceptos, parámetros y criterios utilizados en las condiciones generales de la edificación tendrán el significado y alcance que se expresa en las NNUU de las NNSS.

Capítulo VII

Condiciones particulares de zona

Artículo 25º. Aplicación

En general, serán de aplicación los artículos correspondientes a la Sección 3ª. "Ordenanzas Particulares de la Zona de Tolerancia Industrial", Subzona para edificaciones aisladas, del Capítulo

V: "Ordenanzas particulares de la Zona" del Título IV: "Normas específicas en el suelo urbano" de las NNUU de las NNSS; con las concreciones y matizaciones introducidas en las presentes ordenanzas.

Artículo 26º. Parcela mínima

Las parcelas correspondientes a esta zona igualarán o superarán los mínimos siguientes: 200 metros cuadrados de superficie y 6 metros de longitud de fachada a vial.

Artículo 27º. Agregación y segregación de parcelas

Se permitirán las agregaciones parcelarias que se estimen oportunas para posibilitar la implantación de naves, talleres, almacenes, industrias, etc. de mayor tamaño.

Las segregaciones estará limitadas al cumplimiento de las condiciones mínimas de superficie y frente de fachada de las parcelas resultantes.

Artículo 28º. Regulación de los usos

1. Usos predominantes:

- Industrial: Instalaciones agro-industriales preferentemente.

2. Usos compatibles:

- Residencial.

- Almacenes, según artículo 63 de las NNUU de las NNSS.

- Aparcamientos, garajes y servicios del automóvil (artículo 64).

- Oficinas (artículo 65).

- Comercial (artículo 70).

- Deportivo (artículo 73).

- Espectáculos (artículos 75 y 76).

- Hostelería, ocio y relación (artículos 77 y 78).

- Otros usos: sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres (artículos 79 y 80).

3. Usos prohibidos: Industrial o almacenes que no satisfagan las condiciones de Impacto Ambiental o resulten incompatibles con los anteriores usos.

4. Será necesario reservar en el interior de cada parcela privada un número de aparcamientos equivalente a 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 29º. Alineaciones y rasantes

1. Deberá materializarse la alineación oficial exterior de las parcelas mediante valla o cerramiento, con muretes sólidos y opacos, de 1 metro de altura máxima, y cerramiento ligero (verja reja o malla metálica) en su parte superior, hasta alcanzar una altura total máxima de 2,30 metros desde la rasante.

2. Las fachadas de las construcciones, en cualquier punto de ellas, se separan un mínimo de 5 metros de la alineación oficial exterior.

3. Las rasantes se fijaran en cada caso por los servicios técnicos del Ayuntamiento. En el interior de las parcelas se limitarán los movimientos de tierras (rellenos o excavaciones) de forma que nunca se sobrepase 1 metro de desnivel entre propiedades limítrofes, ni respecto a la vía pública, en ningún punto de la parcela.

Artículo 30º. Separación a linderos. Medianerías

1. Las construcciones podrán adosarse a los linderos con otras propiedades privadas ó en el caso de separarse de la linde lo hará con un mínimo de 3,00 metros.

2. Las lindes o medianerías deberán tratarse con cerramientos, preferentemente ligero, siempre con materiales adecuados para quedar acera vista, en otro caso, dotadas de revestimiento y, como mínimo, con pintura.

Artículo 31º. Ocupación máxima de parcela

Se establece una ocupación máxima resultante de la aplicación de las alineaciones y separaciones a linderos reguladas en los artículos 29 y 30 precedentes.

Artículo 32º. Edificabilidad

Se fija un coeficiente de edificabilidad en parcela de 1,00 m²/m²s.

Artículo 33º. Altura de las edificaciones

1. La altura máxima de las edificaciones se limita a dos plantas.
2. Se permitirán construcciones de una planta y mayores alturas libres, según las necesidades particulares y características de las implantaciones.

Artículo 34º. Patios

1. En general, serán de aplicación los conceptos y dimensiones mínimas señaladas para los diferentes tipos de patios en el artículo 93 de las NNUU de las NNSS.

2. Se permitirán retranqueos de fachadas y patios destinados a carga y descarga, aparcamientos interiores a las parcelas, etc. en función de las necesidades de los usos e instalaciones que se implanten.

3. Los patios y, por extensión, todos los espacios libres interiores a las parcelas, incluso los resultantes de las separaciones mínimas a la alineación oficial y a linderos privados, deberán urbanizarse adecuadamente, con pavimentación o jardinería, iluminación exterior, etc.

Artículo 35º. Condiciones estéticas y de composición

1. En general, serán de aplicación las condiciones del artículo 96 de las NNUU de las NNSS. Se cuidará especialmente el tratamiento como fachadas exteriores de todo el perímetro de las construcciones, incluidas las auxiliares o de almacenaje, si existieran.

2. En las naves y construcciones en general, se prohíbe expresamente la utilización de chapas metálicas reflectantes, tanto en sus paramentos como en sus cubiertas.

3. Las instalaciones exteriores, maquinarias, espacios de acopio, desguace, secado u otros similares, contarán con elementos de protección (cerramientos y cubiertas, en su caso) de forma que queden integrados al máximo en los conjuntos edificados y, en lo posible, fuera de la vista desde el viario o espacios libres de dominio y uso público.

Capítulo VIII

Condiciones particulares de suelos calificados para dotaciones de equipamiento comunitario

Artículo 36º. Dotaciones de espacios libres de dominio y uso público

1. La dotación de espacios libres de dominio y uso público está compuesta por dos zonas situadas a ambos lados de la vía princi-

pal, y se encuentran definidas y delimitadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

2. En las citadas áreas sólo se permitirá un uso de zona verde que incluirá el mobiliario urbano adecuado y elementos propios de la función para juegos de niños. También podrán instalarse pequeños quioscos de apoyo, aseos públicos u otras construcciones de pequeña entidad relacionadas con el uso principal. En todo caso, el suelo ocupado por dichas construcciones auxiliares mantendrá la titularidad pública.

Artículo 37º. Dotaciones de equipamiento comunitario docente y servicios de interés público y social

1. La dotación para servicios de interés público y social está compuesta por las reservas para equipamiento comercial y para equipamiento social; ambas están definidas y delimitadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

2. En los supuestos destinados a las citadas reservas solo se permitirán los usos relacionados con los equipamientos de referencia.

3. Para la reserva de servicios de interés público y social se permitirá la edificabilidad máxima resultante de la ocupación resultante de la separación a linderos o vial exigida en el resto de parcelas, y dos plantas de altura.

Capítulo IX

Normas de procedimiento, disciplina y publicidad urbanística

Artículo 38º. Normas de procedimiento, disciplina y publicidad urbanística

En el ámbito del presente Plan Parcial: la intervención en la edificación y uso del suelo, las normas de procedimiento, disciplina y publicidad urbanística serán las correspondientes al Título VII de las NNUU de las NNSS de Cañete de las Torres, sin menoscabo de las que, al respecto, señale la legislación urbanística general de aplicación".

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 Córdoba, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Cañete de las Torres, 31 de marzo de 2017. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Félix Romero Carrillo.