

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de El Carpio

Núm. 1.068/2010

Por Acuerdo del Pleno de fecha 29 de abril de 2.009, se aprobó definitivamente el Plan Parcial "La Azucarera 2" que desarrolla las Normas Subsidiarias de este Municipio, asimismo con fecha 18 de septiembre de 2.009, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico n.º 3.757, y con fecha 1 de febrero, en el Registro Municipal n.º 8 de la sección 1ª del Libro registro sobre instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

" 3º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL "LA AZUCARERA 2"

Por parte de la Alcaldía se explica a los señores asistentes que sobre el asunto relativo a la aprobación del Plan Parcial azucarera 2 cuyo promotor es UTE industrial El Carpio Cincoros S.A.-Mariscal Bioque S.L., ha emitido el informe la Consejería de la Vivienda y que éste es favorable.

Visto lo cual procede la aprobación definitiva del mencionado PP, dado que el promotor ha subsanado los requisitos señalados en el informe citado (informe favorable de la Agencia del Agua sobre el arroyo Taraje y subsanación sobre plazos de petición de licencias y de urbanización recogidos en el documento de aprobación provisional y que igualmente se señala en aquél).

Aprobado inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del sector Azucarera 2 por Resolución de Alcaldía de fecha 11 de agosto de 2009 y que fue sometido a información pública durante el plazo de un mes en el BOP, en el Diario Córdoba y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

Visto que con fecha 6 de marzo de 2009, el Alcalde-Presidente aprobó provisionalmente el mencionado Plan tras la subsanación de determinados aspectos que obran en el expediente.

Con fecha 21 de abril se recibió informe favorable de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Con fecha 22 de abril se recibió informe favorable condicionado de la Agencia Andaluza del agua sobre el Plan Parcial azucarera 2.

De conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, así como con los artículos 31.1.B) y 32.1.3.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Pleno, con el voto a favor de los miembros del grupo del PSOE (cinco), y la abstención de los miembros de los Grupos de IU-LV-CA (cuatro) y del PP (dos), a propuesta de la Comisión informativa de Asuntos Generales, adopta el siguiente

ACUERDO

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación que afecta al sector de la Azucarera 2, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de este Municipio.

2º.- Remitir la documentación completa del Plan Parcial de Ordenación al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

3º.- Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y en el municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido pre-

viamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería de Obras Públicas y Transportes."

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 del Plan Parcial Urbanístico citado.

ORDENANZAS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial ordena el suelo clasificado como urbanizable sectorizado, identificado como SUS Ampliación de la Azucarera 2 en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Carpio Ampliación de la Azucarera, aprobada definitivamente el 20 de marzo de 2006.

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

Art. 2. Vigencia y modificación del Plan Parcial.

1. El Plan Parcial entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.
2. Será necesario tramitar una modificación del Plan Parcial conforme al artículo 38 de la LOUA cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente Plan.

Art. 3. Obligatoriedad.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

Art. 4. Interpretación del documento.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.
2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de El Carpio.

Art. 5. Normas de aplicación.

Respecto al régimen urbanístico del suelo y régimen jurídico de la propiedad, será de aplicación lo dispuesto en el articulado de las Normas Subsidiarias de El Carpio y en el Capítulo 2, Capítulo 3 y Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Carpio Ampliación de la Azucarera.

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 6. Competencias de la Administración.

La ejecución de las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial corresponde al Excmo. Ayuntamiento de El Carpio, sin perjuicio de la participación en la misma de los particulares en los términos establecidos por la Ley.

Art. 7. Área de reparto y aprovechamiento medio.

La Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Carpio establece una única área de reparto, denominada AR.SU Ampliación de la Azucarera, fijando el aprovechamiento medio en 0,532748, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo bruto, y referido al uso característico industrial.

Art. 8. Unidades de ejecución.

A efectos del desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, se establece una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del sector, cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 9. Sistema de actuación.

El sistema de actuación seguido para el desarrollo del sector será el de Compensación.

Art. 10. Instrumentos complementarios de ordenación. Estudio de Detalle.

Se podrá formular Estudio de Detalle en el ámbito de la Zona Industrial IND-G, con las finalidades exclusivas establecidas en el artículo 15.1.a y b de la LOUA, y con las siguientes condicionantes:

- El ámbito del estudio de detalle habilitará como máximo 16.500 m² de la superficie lucrativa del sector destinada a pequeña parcela, en el ámbito de la Zona Industrial IND-G.
- La apertura de viario local partirá del Vial 2 y será preferentemente perpendicular al mismo.
- El viario tendrá una calzada mínima de 7 metros para doble sentido y 5 metros para un solo sentido, con Acerados mínimos de 1,50 y deberá prever las plazas de aparcamiento que correspondan según la LOUA y RP y este Plan Parcial.
- El Estudio de Detalle contemplará las condiciones de edificación establecidas en la Ordenanza Industrial IND-G.
- El contenido del Estudio de Detalle será el previsto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento y artículo 19 de la LOUA.

Art. 11. Agregación y Segregación de parcelas.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que se cumplan las condiciones de ordenación de su correspondiente zonificación.

Art. 12. Dotaciones.

El acuerdo de aprobación de la Propuesta de Reparcelación 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 para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afección a los usos previstos por el mismo.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS REGULADORAS.**Art. 13. Zonificación.**

Se distinguen en este Plan Parcial tres zonas a efectos edificatorios:

- **INDUSTRIAL S (IND-S):** Tipología aislada de industria singular en gran parcela.
- **INDUSTRIAL G (IND-G):** Tipología aislada en gran parcela
- **INDUSTRIAL ESTUDIO DE DETALLE (IND-ED):** Tipología aislada/pareada.

SECCIÓN I. ORDENANZA REGULADORA DE LA Zona Industrial S (IND-S).

Art. 14. Definición y tipología IND-S.

Comprende las zonas grafiadas en el Plano de Ordenación O.1. ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES como IND-S. Responde a la tipología de edificación industrial, de carácter singular, implantada de forma aislada en la parcela, separada de linderos públicos y privados, que necesita una gran superficie de parcela para el desarrollo de su actividad.

Art. 15. Condiciones de Ordenación IND-S.

1. Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable ha

de cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 10.000 m².
2. Fachada mínima a viales o zona verde: 30 metros.
2. Edificabilidad neta máxima:

La edificabilidad neta máxima es de 0,69812 m² t/m² s.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados:
 1. Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 25 metros.
 2. Separación mínima a linderos privados o medianeras: 5 metros y 8 metros en el lindero previsto para la zona de acceso rodado.
 3. Retranqueo de fondo: La línea límite de edificación para las parcelas será, como mínimo, de 9 metros.

Art. 16. Condiciones de Edificación IND-S.

1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de esta Sección.

2. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 14 metros. Excepcionalmente, y por razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (montajes especiales, torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura superior.

3. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de 4 metros. Excepcionalmente se permitirá una altura libre mínima de 3 metros para el uso de oficina.

No se limita la altura libre máxima de planta.

4. Dotación de plazas de aparcamiento.

La parcela destinada a uso industrial deberá disponer en su interior de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros construidos, además de las que le correspondan para cubrir la previsión de aparcamiento público en el exterior. Estas últimas se ubicarán obligatoriamente en la zona delantera de la parcela.

Se señalarán debidamente en el pavimento con unas dimensiones mínimas de 2,20 m de latitud por 4,50 m de longitud.

Art. 17. Condiciones estéticas IND-S.

1. Edificación.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. Cerramiento de parcela.

2.1. Parcelas edificadas.

Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos (se recomienda el uso de fábrica de bloque o ladrillo enfoscado y pintado en blanco), debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada.

Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas 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.

2.2. Solar sin edificar.

Se recomienda ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado 2.1.

2.3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

3. Zonas no edificadas en parcela.

Con el fin de garantizar la buena imagen de las industrias que allí se instalen se recomienda, en la medida en que resulte compatible con la actividad a implantar, dedicar a superficie arbolada el 25% de la superficie de la parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, debería realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.

Art. 18. Condiciones de uso IND-S.

Se admiten los siguientes usos:

1. Uso dominante: Industria en todas sus categorías.
2. Usos compatibles: Terciario, Comercial, Equipamiento, Aparcamientos y Sistemas Técnicos de Infraestructuras.
3. Usos prohibidos: Residencial en todas sus categorías.

Las parcelas destinadas a uso industrial deberán disponer en su interior de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, además de las que le correspondan para cubrir la previsión de aparcamiento público en el exterior; éstas últimas se ubicarán obligatoriamente en la zona delantera de la parcela.

SECCIÓN II. ORDENANZA REGULADORA DE LA Zona Industrial G (IND-G).

Art. 19. Definición y tipología IND-G.

Comprende las zonas grafiadas en el Plano de Ordenación O.1.ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES como IND-G. Responde a la tipología de edificación industrial implantada de forma aislada en la parcela, separada de linderos públicos y privados.

Art. 20. Condiciones de Ordenación IND-G.

1. Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable ha de cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 4.000 m².
2. Fachada mínima a viales: 30 metros.

2. Edificabilidad neta máxima:

La edificabilidad neta máxima es de 0,69812 m² t/m² s.

2. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados:

1. Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 10 metros, siempre que permita la ocupación del aparcamiento público en la zona delantera de la parcela
2. Separación mínima a linderos privados o medianeras: 5 metros y 8 metros en el lindero previsto para la zona de acceso rodado.
3. Retranqueo de fondo: La línea límite de edificación para las parcelas será, como mínimo, de 9 metros.

Art. 21. Condiciones de Edificación IND-G.

1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de esta Sección.

2. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 14 metros. Excepcionalmente, y por razones técnicas, debidamente justificadas, derivadas de las características particulares de la industria (montajes especiales, torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura superior.

3. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de 4 metros. Excepcionalmente se permitirá una altura libre mínima de 3 metros para el uso de oficina.

No se limita la altura libre máxima de planta.

4. Dotación de plazas de aparcamiento.

Las parcelas destinadas a uso industrial deberán disponer en su interior de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, además de las que le correspondan para cubrir la previsión de aparcamiento público en el exterior. Estas últimas se ubicarán obligatoriamente en la zona delantera de la parcela.

Se señalarán debidamente en el pavimento con unas de dimensiones mínimas de 2,20 m de latitud por 4,50 m de longitud.

Art. 22. Condiciones estéticas IND-G.

1. Edificación.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. Cerramiento de parcela.

2.1. Parcelas edificadas.

Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos (se recomienda el uso de fábrica de bloque o ladrillo enfoscado y pintado en blanco), debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada.

Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas 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.

2.2. Solar sin edificar.

Se recomienda ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado 2.1.

2.3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

3. Zonas no edificadas en parcela.

Con el fin de garantizar la buena imagen de las industrias que allí se instalen se recomienda, en la medida en que resulte compatible con la actividad a implantar, dedicar a superficie arbolada el 25% de la superficie de la parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². En el es-

pacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, debería realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.

Art. 23. Condiciones de uso IND-G.

Se admiten los siguientes usos:

1. Uso dominante: Industria en todas sus categorías.
2. Usos compatibles: Terciario, Comercial, Equipamiento, Aparcamientos y Sistemas Técnicos de Infraestructuras.
3. Usos prohibidos: Residencial en todas sus categorías.

Las parcelas destinadas a uso industrial deberán disponer en su interior de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros construidos, además de las que le correspondan para cubrir la previsión de aparcamiento público en el exterior; éstas últimas se ubicarán obligatoriamente en la zona delantera de la parcela.

SECCIÓN III. ORDENANZA REGULADORA DE LA ZONA INDUSTRIAL ESTUDIO DE DETALLE (IND-ED)

Art. 24. Definición y tipología IND-ED.

Comprende la zona de la tipología IND-G, de superficie no superior a 16.500 m², respecto a la cual se realice el correspondiente Estudio de Detalle.

Art. 25. Condiciones de ordenación IND-ED.

1. Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable ha de cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 500 m².
2. Fachada mínima a viales: 12 metros.
2. Edificabilidad neta máxima:

La suma de la edificabilidad asignada por el Estudio de Detalle para las parcelas resultantes de su ordenación, no superará en ningún caso el techo máximo edificable correspondiente al ámbito del Estudio de Detalle, conforme a la edificabilidad establecida en la zona de ordenanza IND-G.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos:

1. Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 5 metros
4. Dotación de plazas de aparcamiento.

Las parcelas destinadas a uso industrial deberá disponer en su interior de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros construidos. El Estudio de Detalle ubicará en los viales de nueva apertura las plazas de aparcamiento que correspondan para cubrir las previsiones de LOUA y RP.

Se señalarán debidamente en el pavimento con unas de dimensiones mínimas de 2,20 m de latitud por 4,50 m de longitud.

Art. 26. Condiciones de Edificación, Estéticas y de Uso.

Se aplicará la ordenanza de la Zona IND-G.

SECCIÓN IV. ORDENANZA REGULADORA DEL EQUIPAMIENTO

Art. 27. Definición.

Comprende la zona grafiada en el Plano de Ordenación O.1. ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES con la denominación EQ.

Art. 28. Condiciones de ordenación.

1. Parcela mínima edificable: La definida en los planos de ordenación.
2. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

1. Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 10 metros.
2. Separación mínima a linderos privados: 5 metros.

Art. 29. Condiciones de Edificación.

1. Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela será del 40%.

2. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 14 metros.

La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de tres niveles o plantas.

Art. 30. Condiciones estéticas.

1. Edificación.

La estética de la construcción deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

1. Cerramiento de parcela.

2.1. Parcelas edificadas.

Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos (se recomienda el uso de fábrica de bloque o ladrillo enfoscado y pintado en blanco), debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada.

Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas 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.

2.2. Solar sin edificar.

Se recomienda ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado 2.1.

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.
2. Zonas no edificadas en parcela.

Se recomienda dedicar a superficie arbolada el 25% de la superficie de la parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, debería realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de El Carpio, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de ju-

lio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

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

En El Carpio, a dos de febrero de dos mil diez. El Alcalde,
Fdo.:Alfonso Benavides Jurado.
