

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Cabra

Núm. 2.072/2017

El Alcalde de esta ciudad, hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de abril de 2017, con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros que de hecho y de derecho lo componen, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUS Residencial R-4 "Estación de Autobuses", del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, promovido por la entidad Sierra de Castañá, S.L., redactado por los Arquitectos Alberto Miño Pérez y José Juan Sánchez Pedraza.

Segundo. Desestimar las alegaciones formuladas por D. Miguel Moreno Moreno, durante el trámite de información pública, en base a los fundamentos que se contienen en el informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de Córdoba, Sección Sur, de fecha 18 de abril de 2016, a quien se le remitirá notificación del presente acuerdo con indicación de los recursos pertinentes.

Tercero. Remitir la documentación completa de dicho Plan Parcial a los Registros Autonómico y Municipal de Instrumentos Urbanísticos, para su depósito e inscripción.

Cuarto. Tras el depósito e inscripción acordados en el apartado anterior, publicar el presente acuerdo así como el contenido del articulado de las ordenanzas reguladoras, en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, debiendo llevar esa publicación la indicación de haberse procedido al depósito y registro mencionados.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, haciéndose constar que se ha procedido a inscribir el Libro de Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número de expediente SI-Ad004 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 7.333. El contenido del articulado de las Ordenanzas de dicho Plan Parcial es el que figura en el Anexo al presente Edicto.

Cabra a 5 de junio de 2017. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Fernando Priego Chacón.

#### ANEXO

##### Capítulo I

##### Disposiciones generales

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

1. El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS R-04 del PGOU de Cabra. Constituye por tanto el instrumento de ordenación detallada de los suelos que incluye, y define su régimen jurídico-urbanístico.

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

- El Trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector y de los enlaces con el Sistema General de comunicaciones previsto en el PGOU, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes en ambos casos, así como de las dimensiones de calzadas y acerados.

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

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

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

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

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

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

1. Las Ordenanzas del presente Plan Parcial serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centran, en todo lo que no se oponga a lo establecido con carácter general en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra actualmente vigente (en adelante PGOU), al cual remiten las presentes Ordenanzas en algunos artículos. Asimismo, las presentes Ordenanzas son aplicables en todo lo que no se oponga a la legislación sectorial aplicable.

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

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

- Cuadros de características y determinaciones.
- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización
- Relación de propietarios afectados
- Determinaciones exigibles a los Planes Parciales de iniciativa particular.

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

c) Ordenanzas reguladoras, que prevalecen sobre los restantes documentos del Plan Parcial para todo lo que en éstas se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento derivado de las mismas, así como al régimen jurídico propio de los suelos incluidos en su ámbito y a los aprovechamientos admisibles sobre los mismos.

d) Plan de Etapas

e) Estudio económico-financiero

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

#### Artículo 3º. Efectos y vigencia

El presente Plan Parcial será publicado, ejecutivo y obligatorio, y por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tan-

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

#### Capítulo II

##### Disposiciones relativas al Régimen Urbanístico del Suelo

#### Artículo 4º. Régimen urbanístico del suelo

El régimen urbanístico del suelo, y congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen, en virtud de lo dispuesto en el Título IV, Capítulo 1º de las NNUU del PGOU de Cabra, a través de la Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, mediante la expresión a su vez de la categoría bajo la que se incluye, conforme al Artículo 4.1 de la NNUU del PGOU.

#### Artículo 5º. Clasificación del suelo

1. Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial, y clasificados por el vigente PGOU como Urbanizables Sectorizados, sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones contenidas en este documento, con las condiciones, plazos y garantías de cumplimiento fijadas en el mismo, y con arreglo a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo Segundo del Texto Normativo del PGOU de Cabra.

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

#### Artículo 6º. Calificación del suelo

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

#### Capítulo III

##### Gestión y ejecución del Plan Parcial

#### Artículo 7º. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación

1. El Sistema de Actuación elegido es el de Compensación que se aplicará sobre una única Unidad de Ejecución comprensiva de todos los suelos integrados en el sector SUS R-04 "Estación de Autobuses-Avda. de Andalucía", denominada UE PP R-04.

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

3. La aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema, y en su caso de las Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación, determinará la constitución de la Junta de Compensación, y la afectación real de la totalidad de los terrenos comprendidos en la UE PP R-04, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema. La Junta

de Compensación deberá formular, para su aprobación, con sujeción a las Bases de Actuación y a los Estatutos, Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas derivados de este Plan Parcial y de su ejecución, al objeto de localizar los aprovechamientos urbanísticos atribuibles en suelo apto para la edificación con arreglo a la ordenación establecida.

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

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

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

#### Artículo 8º. Convenios Urbanísticos

El Excmo. Ayuntamiento de Cabra, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes del mismo, y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus competencias, convenios con la propiedad de los suelos incluidos en la UE PP R-04 para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución de dicha Unidad, según la legislación aplicable y en particular lo establecido en el artículo 95 de la LOUA.

#### Artículo 9º. Obtención de dotaciones

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación al que hace referencia el artículo 7.4 de las presentes, producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el presente Plan Parcial, para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afectación a los usos previstos por el mismo, todo ello conforme al artículo 102.2 de la LOUA.

#### Artículo 10º. Proyecto y Obras de Urbanización de la U.E. PP R-04

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.26 y 3.27 de las NNUU del PGOU en lo referente a sus características generales y contenido mínimo, así como al Título VII de dicho texto, en cuanto a las recomendaciones para el diseño de las infraestructuras.

2. Toda obra de urbanización estará sujeta a licencia, con arreglo al artículo 5.37 de las NNUU del PGOU.

3. Las obras objeto de proyecto atenderán en su ejecución a las recomendaciones del Título VII de las NNUU del PGOU y de los informes recabados de las Compañías Suministradoras y del área de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Cabra du-

rante su tramitación.

4. Si se edifica simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU.

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

#### Capítulo IV

##### Condiciones generales de uso e higiene

#### **Artículo 11º. Remisión normativa a las NNUU del PGOU de Cabra**

Para todas las determinaciones relativas al régimen de usos propuesto y a las Normas Generales de la Edificación regirá lo establecido en los Títulos VII y VIII de las NNUU del PGOU de Cabra, sin perjuicio de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación señaladas en el Capítulo V de las presentes.

#### Capítulo V

##### Ordenanzas reguladoras de la Edificación

##### Sección 1ª: Ordenanza de la Zona R-04-AI. Abierta intensiva

#### **Artículo 12º. Delimitación y zonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Intensidades, Usos y Ordenanzas, O.2, a efectos de este Plan Parcial, con la denominación R-04-AI.

#### **Artículo 13º. Condiciones de ordenación**

##### 1. Parcela mínima

Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Parcial podrán segregarse, siempre que las parcelas segregadas superen los 200 m<sup>2</sup> de superficie.

##### 2. Parcela máxima

No se fija tamaño máximo de parcela.

##### 3. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan para cada parcela y reflejado en el Plano de Usos, Intensidades y Ordenanzas, O.2.

##### 4. Alineaciones

La línea exterior de la edificación, en la zona de parcela edificada, coincidirá con las alineaciones exteriores reflejadas en el plano de Ordenación General. Alineaciones, O.3. La edificación tendrá una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros, respetando además los fondos máximos reflejados y acotados en dicho plano.

##### 5. Separación a linderos

Las edificaciones se adosarán entre sí por sus lindes medianeros, de tal manera que presenten una alineación continua a vial en los tramos así señalados en el plano de Ordenación General. Alineaciones, O.3.

##### 6. Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima de la parcela sobre rasante será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación reflejados en esta ordenanza.

##### 7. Ocupación bajo rasante

La ocupación máxima de la parcela bajo rasante será del 100% de la superficie de ésta.

#### **Artículo 14º. Condiciones de la edificación**

##### 1. Altura máxima y número de plantas

El número máximo de plantas será PB+3, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las NN UU del PGOU.

##### 2. Retranqueos

No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada, y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

En las plantas altas se podrán construir terrazas cubiertas retranqueadas, sin limitación dimensional.

La planta última contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianera vista tenga tratamiento de fachada.

##### 3. Patios

Se autorizan los patios de ventilación y luces de acuerdo con las dimensiones establecidas en las NN UU del PGOU.

##### 4. Construcciones auxiliares

Se prohíben las construcciones auxiliares.

##### 5. Ordenanza de vallas

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura máxima a base de elementos sólidos y opacos, pudiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura máxima. Esta altura deberá referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, la altura indicada deberá tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- 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 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2 m., medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

#### **Artículo 15º. Condiciones particulares de uso**

1. El uso determinado será el residencial, en tipología de vivienda plurifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados sólo en las parcelas con calificación para Vivienda Libre:

##### a. En las plantas bajas:

\* Terciario. Este uso existirá obligatoriamente en las parcelas con calificación para Vivienda Libre, y contará con una superficie construida mínima para cada parcela de:

Parcela M1.1: 211,66 m<sup>2</sup>.

Parcela M 2.2: 140,87 m<sup>2</sup>.

Parcela M 3.1: 71,05 m<sup>2</sup>.

\* Talleres artesanales.

\* Talleres de mantenimiento del automóvil.

\* Garajes.

##### b. En las plantas altas:

\* Terciario.

c. Dotacional público o privado en todas las plantas.

#### **Artículo 16º. Condiciones particulares de estética**

1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las NN UU del PGOU.

#### **Artículo 17º. Plazos para la ejecución de las viviendas protegidas**

En las parcelas 1.2 y 2.1, destinadas a albergar viviendas protegidas, se solicitará Licencia Municipal para la edificación de éstas en un plazo máximo de 8 años desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Cabra a 5 de junio de 2017. Firmado electrónicamente: El Al- calde, Fernando Priego Chacón.

---