

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Iznájar

Núm. 3.532/2022

DON LOPE RUIZ LÓPEZ, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE IZNÁJAR (CÓRDOBA), HACE SABER:

Que por acuerdo pleno adoptado, en sesión ordinaria, de 28 de enero de 2022, se acordó aprobar definitivamente, con el quórum de la mayoría absoluta de los miembros de sus miembros, el Proyecto de Innovación Modificación pormenorizada de la Ordenanza del Plan Parcial Cuesta Colorá vigente de Iznájar, que ha sido redactado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba. El objeto de este documento es la formulación por el Ayuntamiento de Iznájar de una Innovación-Modificación Pormenorizada de su Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), con el fin de solucionar las dificultades que para la aplicación de las Ordenanzas actualmente vigentes generan las singulares condiciones topográficas del núcleo principal de población en el ámbito del antiguo PP-1 "Cuesta Colorá".

El citado acuerdo pleno se transcribe, a continuación, para general conocimiento de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.

PRIMERO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Innovación Modificación pormenorizada de la Ordenanza del Plan Parcial Cuesta Colorá de Iznájar, promovido por el Ayuntamiento de Iznájar y redactado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba de acuerdo con la nueva redacción de los artículos 8.73, 8.79, 8.81, 8.83, 8.84 y 8.86 del Plan Parcial Cuesta Colorá que, a continuación, se recoge literalmente, teniendo en cuenta la modificación introducida en el artículo 8.79.4:

Art. 8.73 Delimitación de la zona

1. Esta zona se corresponde básicamente con las áreas de ensanche residencial existentes en suelo urbano que son fruto del desarrollo de los instrumentos de planeamiento previstos en el presente PGOU de Iznájar. Responden a la tipología de vivienda unifamiliar adosada con alineación a vial o con frente de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior.

Dentro de esta Zona se distinguen dos Subzonas:

-Subzona Cuesta Colorá, integrada por los suelos provenientes del antiguo Plan Parcial residencial PP-1 "Cuesta Colorá" en el núcleo urbano de Iznájar.

-Subzona Otros Desarrollos.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como "residencial unifamiliar intensiva" en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas.

Art. 8.79. Altura y número de plantas

1. En el núcleo de Iznájar de "El Higueral" el número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter de máximo.

En el resto de los núcleos urbanos la altura máxima será de dos plantas (PB+1).

2. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

-Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.

3. En la subzona Cuesta Colorá, la planta baja se define como aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre

los setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella. De cumplirse esta condición en todos los puntos de la fachada no será preciso escalonarla en las condiciones previstas en el artículo 6.8.1.a).

4. También en la subzona Cuesta Colorá, en parcelas en esquina en las que la rasante presente una pendiente igual o superior al veinticinco por ciento (25%), se podrá ampliar la crujía del cuerpo edificado de mayor altura que configure la esquina propiamente dicha en una longitud de hasta quinientos (500) centímetros sin que ello pueda suponer un aumento del techo edificable del solar.

Art. 8.81. Edificabilidad neta.

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores y 1,2 m²/m²s en la subzona "Cuesta Colorá".

Art. 8.83. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos, con el límite máximo total de dos (2) metros. En la subzona "Cuesta Colorá" se podrán alcanzar los parámetros establecidos en el artículo 6.21.

6. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana contenidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

Art. 8.84. Condiciones particulares de uso

1. Uso característico:

Residencial vivienda unifamiliar.

Se permite el uso de vivienda unifamiliar adosada, entendiéndose por tal aquella que, teniendo acceso independiente desde las vías o espacios públicos, comparte con las colindantes elementos comunes tales como medianeras, sótanos (con destino a garajes, trasteros e instalaciones comunes), patios mancomunados, etc.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

-Industrial, talleres y pequeñas industrias compatibles en planta baja o en edificio exclusivo.

Terciario, en todas sus categorías.

-Dotacional, Docente en 1ª y 2ª categoría.

-Dotacional, SIPS en 1ª y 2ª categoría.

-Dotacional, Deportivo en 1ª y 2ª categoría.

-Dotacional, infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo.

-Dotacional, garajes en 1ª y 2ª categoría.

4. Usos Alternativos:

-Ninguno.

5. Usos Prohibidos:

-Los no considerados anteriormente.

Art. 8.86 Intervención singular

Se permitirán intervenciones de carácter singular cuando la intervención responda a un proyecto de arquitectura unitario que englobe, cuanto menos, a un frente completo de manzana.

En éste caso será de aplicación todo lo establecido en las ordenanzas que regulan esta calificación, excepto en lo siguiente:

-No se establece determinación sobre la ocupación de parcela neta. La edificabilidad neta en cualquier caso no superará los uno con dos metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,2 m²/m²s) en la subzona "Cuesta Colorá" y los uno con cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,5 m²/m²s) en el resto.

-Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, siempre que ello res-

ponda a una composición de ritmo uniforme en el frente de la manzana".

Por el Ayuntamiento de Iznájar se ha procedido a la inscripción de la presente modificación en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos en los siguientes términos:

-Elemento urbanístico inscrito:

Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística en el ámbito de la Ordenanza del Plan Parcial Cuesta Colorá.

Término municipal: Iznájar.

Nº de Registro: 9.149.

Libro de Registro: Iznájar.

Sección: Instrumentos de planeamiento.

En Iznájar, a 19 de septiembre de 2022. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente, Lope Ruiz López.