

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Iznájar

Núm. 2.992/2011

Por Acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 30 de diciembre de 2010, se aprobó con carácter definitivo el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-8. Ampliación Las Arcas II", que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar. Asimismo, con fecha 1 de febrero de 2011, se ha procedido al depósito e inscripción en el Registro Autonómico bajo el n.º 4.591, y con fecha 17 de enero de 2011, en el Registro Municipal bajo el n.º 2/2011.

Es por lo que se procede en aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del articulado de las normas contenidas en el referido instrumento de planeamiento.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

"Primero: Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-8 Ampliación Las Arcas II, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar.

Segundo: Remitir un ejemplar completo debidamente diligenciado del Plan Parcial de Ordenación al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva.

Tercero: Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y 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 previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo".

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 ordenanzas reguladoras del Plan Parcial referenciado.

#### PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS8

##### Ordenanzas Reguladoras

##### Índice

##### 1.- Condiciones Generales

Artículo 1.- Carácter de las Presentes Ordenanzas

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación

##### 2.- Regulación de Usos y Normas de Edificación

Artículo 3.- Clases de usos Pormenorizados. Definición

Artículo 4.- Usos Pormenorizados por Razón de Destino

Artículo 6.- Usos Pormenorizados Según su Régimen de Propiedad

##### 3.- Normas de Urbanización

Artículo 7.- Determinaciones para el Viario

Artículo 8.- Determinaciones para las Zonas Verdes

Artículo 9.- Determinaciones para las Infraestructuras

Artículo 10.- Documentación del Proyecto

#### CONDICIONES GENERALES

##### Artículo 1.- Carácter de las Presentes Ordenanzas

Las ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial tienen

carácter complementario a las contenidas en las Normas del PGOU de Iznájar.

Ante la existencia de contradicciones en referencia al contenido de carácter estructural del PGOU prevalecerán las determinaciones estructurales contenidas en el PGOU.

En caso que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología y grafismos contenidos en la totalidad del documento, prevalece lo escrito sobre lo que aparece en planos.

##### Artículo 2.- Ámbito de Aplicación

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación en el ámbito delimitado por el Sector Industrial SUS-8, objeto del presente Plan Parcial.

##### 2.- Regulación de Usos y normas de edificación.

##### Artículo 3.- Clases de usos Pormenorizados. Definición

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:

##### a) Uso característico:

Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, una área, zona o sector.

##### b) Uso complementario:

Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.

##### c) Uso compatible:

Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.

##### d) Uso alternativo:

Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.

##### e) Uso prohibido o excluyente:

Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

##### 2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

a) Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos

establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

b) Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

##### Artículo 4.- Usos Pormenorizados por Razón de Destino

El presente PP ordena para el ámbito del Sector R-2 los siguientes usos globales:

- Industrial de producción y almacenaje PP IND SUS-8 .

- Dotacional.

1.- Zona Uso Industrial de Producción y Almacenaje PP IND SUS-8 (63.244,24 m2).

Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial

##### a) Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima, aquella

que reúna las siguientes condiciones:

- Longitud mínima del lindero a vial: diez (10) metros.
- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en este apartado a).

b) Alineaciones.

Las edificaciones dispondrán las fachadas retranqueadas 3 metros desde la alineación del vial, de conformidad con las líneas que incorpora el Plano nº 8 "Volúmenes y Alturas" del presente PP.

c) Ocupación sobre rasante.

La edificación tendrá la ocupación máxima sobre la superficie neta de parcela que corresponda tras dejar libre la superficie destinada a retranqueo que establece el anterior apartado b) de esta ordenanza.

d) Altura y número de plantas.

1. La altura total de la edificación será de setecientos cincuenta (750) centímetros, medida desde la cota de referencia hasta la línea de alero o cornisa del edificio, o plano inferior de apoyo de la estructura de solución de la cubierta del inmueble. Excepcionalmente y por razones técnicas justificadas derivadas de las características particulares de la edificación, podrá autorizarse una altura mayor a la total indicada para elementos singulares relacionados con el uso de la edificación (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, chimeneas,...).

2. Se establece como dos (PB+1), el número máximo de plantas.

3. No se permiten construcciones por encima de la altura total del edificio, salvo los elementos indicados en el apartado 1 de este Artículo.

e) Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta de la parcela será de 1'011067 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s

f) Patios.

Se permiten los patios de parcela que deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, siendo su superficie mínima igual a nueve (9) metros cuadrados.

g) Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. 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 diáfanas, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con acabado adecuado para su integración en el entorno.

h) Garajes

Existe obligación de reservar en el interior de las parcelas lucrativas 1 plaza de garaje por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

i) Condiciones de uso

1. Uso característico:

Industrial.

2. Uso complementario:

Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- 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.

Se prohíbe expresamente el uso residencial y los no considerados anteriormente, así como el resto de los usos no señalados como permitidos en el apartado anterior.

6. En todo caso, deberá siempre atenderse a lo señalado en las correspondientes legislaciones sectoriales de aplicación para la implantación de aquellos usos regulados y/o afectados por las mismas.

2.- Zona Uso Dotacional (41.086,35 m<sup>2</sup>)

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo.

2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Equipamiento.

El PP propone un gran equipamiento de 4173,21 m<sup>2</sup>. Se dispone como una única pieza junto a los Jardines V-1, garantizando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de dichos equipamientos. Se permite al Ayuntamiento de Iznájar que los dedique a uso Docente, Deportivo, SIPS, en las proporción que estime necesario, una vez recepcionadas las Obras de Urbanización.

Se mantendrán las prescripciones indicadas en la ordenanza prevista para estos Usos en el PGOU de Iznájar.

b) Espacios Libres.

La zona Espacios Libres Jardín de 10.433,05 m<sup>2</sup>. Se compone de dos piezas:

- Jardín V-1, con una superficie de 7.799,82 m<sup>2</sup>. Se mantendrán las prescripciones indicadas en la ordenanza prevista para estos Usos en el PGOU de Iznájar.

- Jardín V-2 con una superficie de 2.633,23 m<sup>2</sup>. Se mantendrán las prescripciones indicadas en la ordenanza prevista para estos Usos en el PGOU de Iznájar.

c) Uso Aparcamiento y Garaje.

Los aparcamientos previstos, 447 en total, se dispondrán sobre la rasante de la red viaria estarán dotados de las siguientes medidas

- Aparcamientos en cordón: 2,7 m<sup>2</sup> X 4,5 m<sup>2</sup>.

- Aparcamientos en batería: 2,7 m<sup>2</sup> X 5 m<sup>2</sup>.

Existe obligación de reservar en el interior de las parcelas lucrativas 1 plaza de garaje por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

**Artículo 6.- Usos Pormenorizados según su Régimen de Propiedad**

a) Uso de titularidad pública: se desarrolla sobre un bien de propiedad pública.

b) Uso de titularidad privada: se desarrolla sobre un bien de propiedad privada. Los usos de titularidad privada, en todos los casos, incluso los dotacionales y de servicio público, tienen aprovechamiento lucrativo. Normas de urbanización.

**Artículo 7.- Determinaciones para el Viario**

Se mantendrán las prescripciones indicadas en el Plan Parcial y en el PGOU.

**Artículo 8.- Determinaciones para las Zonas Verdes**

Se atenderán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el PGOU.

**Artículo 9.- Determinaciones para las infraestructuras**

Se atenderán las condiciones mínimas de urbanización estable-

cidas en el Plan Parcial y en el PGOU.

**Artículo 10.- Documentación del Proyecto**

Se atenderá en todo a lo que la ley del suelo y sus reglamentos, y el PGOU prescriben sobre documentación en este tipo de proyectos.

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 Sevilla, en el plazo de dos me-

ses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 10 (en concordancia con el art. 8.1) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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

En Iznájar a 21 de marzo de 2011.- La Alcaldesa, Isabel Lobato Padilla.