

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Encinas Reales

Núm. 7.769/2011

Don Juan Víctor Prieto Sánchez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba), hago saber:

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de agosto de 2007, aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial "La Encinilla" (PP-R2) de Encinas Reales (Córdoba).

#### ANEXO.

#### 3. ORDENANZAS REGULADORAS

##### 3.1 Generalidades y terminología de conceptos.

Art. 1. Cualquier Proyecto de edificación que se redacte sobre este Plan Parcial, o cualquier actuación que se lleva a cabo en él, tendrá que adaptarse en todos sus puntos a este Planeamiento. Cualquier actuación que suscite modificación en el mismo se considerará como modificación del Plan Parcial y su tramitación se efectuará de la forma que establece la Ley del suelo.

Art. 2. Las limitaciones producidas en cada parcela por las condiciones fijadas en estas Ordenanzas serán todas de exacto cumplimiento, es decir, que las condiciones de edificación quedarán siempre limitadas por la condición más restrictiva.

Art. 3. Este Plan Parcial se atiene en todo al Planeamiento General respecto de la terminología de conceptos y determinaciones generales de la edificación, para todos los proyectos de edificación que se desarrollen en este Plan Parcial.

Art. 4. En cuanto a usos se estará a lo determinado en el cuadro de zonificación y usos pormenorizados.

Art. 5. Las determinaciones generales, terminologías de conceptos y regulación de los sistemas locales, se ajustarán en todo al Planeamiento General de Encinas Reales.

Art. 6. La protección del medio urbano en cuanto a la regulación de la publicación de terrenos no edificadas, seguridad y decoro público en los edificios e instalaciones a la vía pública, se estará a lo determinado por el Ayuntamiento y al Planeamiento General de Encinas Reales.

##### 3.2 Régimen del suelo

Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación con pormenorización de usos
- Distribución de usos públicos y privados
- Parcelación
- Proyecto de Urbanización

Art. 7. La calificación del suelo y usos pormenorizados quedan reflejados en los planos O-1 y O-2 de la documentación gráfica adjunta.

Art. 8. Las zonas residenciales son de uso privado, si bien los viales, espacios libres públicos y los sistemas de interés público y social (dotación comercial, deportiva y social), serán de carácter público, en cuanto sean cedidas y aceptadas por el ayuntamiento, sin poder éste modificar el uso al que están destinadas las dotaciones.

Art. 9. Previo a las obras de urbanización será preceptivo la redacción y aprobación de un Proyecto de Urbanización, aprobado inicial y definitivamente por el Ayuntamiento tras la información pública y cumpliendo con las Normas Técnicas de Urbanización de Planeamiento General de Encinas Reales y con todo lo determinado en este Plan Parcial.

Art. 10. Los propietarios de suelo podrán solicitar licencia en los

términos y condiciones previstas en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 11. Para la adjudicación de las fincas resultantes, será necesario una vez aprobados los proyectos de urbanización, la redacción del Proyecto de compensación ateniéndose estrictamente a la Ley del Suelo, Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística de dicha Ley.

Art. 12. Al amparo de lo establecido en el art. 49.3 y Disposición Transitoria Primera 3ª.2 de la Ley 7/2001, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina que el aprovechamiento atribuido al subsuelo de fincas privadas será en todo caso privado.

Art. 13. Al amparo de lo dispuesto en los art. 54.2.b) y 30 de la LOUA se posibilita la sustitución de la cesión al municipio de los terrenos, ya urbanizados, precisos para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto por su equivalente económico, tasado por los servicios de la administración en aplicación de las reglas legales pertinentes.

##### 3.3- Ordenanzas de edificación.

##### 3.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Art. 14. Será obligado cumplimiento lo determinado en el Planeamiento General de Encinas Reales en lo relativo a condiciones de edificación correspondientes a las Ordenanzas aplicables al sector.

Art. 15. Queda prohibida cualquier modificación de acerado, bordillo o elemento público de la urbanización durante las obras de edificación de las viviendas.

Art. 16. Se tomarán las oportunas medidas durante la ejecución de las obras particulares para evitar daños a las vías y servicios públicos, así como la de garantizar la seguridad de los peatones.

Art. 17. Se prohíbe cualquier tipo de ocupación de la vía pública con materiales para la ejecución de las obras de edificación, salvo autorización expresa municipal.

Art. 18. La entidad urbanizadora y, en su caso, el Ayuntamiento de Encinas Reales, exigirá una garantía en previsión de posibles daños ocasionados en las vías y servicios públicos durante las obras de edificación.

Art. 19. Los cimientos no podrán sobresalir de la vertical del lindero público.

##### 3.3.2 Ordenanzas generales de la edificación.

Art. 20. Todas las edificaciones cumplirán con las ordenanzas de edificación establecidas en el Plan Parcial que las desarrolla.

Art. 21. Serán obligatorios los retranqueos definidos por las ordenanzas particulares de la edificación.

Art. 22. En los espacios libres de uso privado que queden entre parcelas se permitirán las siguientes construcciones:

Fuentes decorativas.

Campos deportivos, depósitos enterrados y piscinas.

Garajes subterráneos

Y, en general, todas aquéllas que no impliquen aumento de edificabilidad.

Art. 23. Todos los espacios libres de las parcelas se tratarán como jardines. Se aceptará como tratamiento mínimo de jardín la superficie de terreno arbolado, con tratamiento de suelo con arena, gravilla y otro procedimiento de forma que, en cualquier caso, evite la formación de barro. Si se emplea este tipo de jardín será obligatorio plantar un árbol por cada 20 m<sup>2</sup> de espacio libre.

Art. 24. En sótanos se podrá ocupar la parcela hasta linderos públicos y privados.

Art. 25. Las condiciones de edificabilidad y Ordenanzas para

las Áreas Libres y Zonas de Equipamiento, podrán ser modificadas por el Ayuntamiento, para adaptarlas a las necesidades del momento, sin que ello suponga modificación alguna de este Plan Parcial siempre que su uso se mantenga.

Art. 26. En las edificaciones cercanas a la carretera será necesario con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras por parte del ayuntamiento realizar los estudios de niveles sonoros esperables y en caso de superar los umbrales recomendados disponer los medios de protección acústica imprescindibles de acuerdo a la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre sobre el Ruido.

Art. 27. Dotación de plazas de garaje.

El uso de garaje o aparcamientos será complementario al uso residencial destinándose, en la misma parcela o edificación, el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

### 3.3.3 Ordenanzas Particulares.

#### 3.3.3.1 Ordenanzas uso Residencial.

Zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD1 y UAD2).

Art. 28. Definición y subzonificación.

Comprende esta zonificación las áreas representadas en el plano O-2.

Se definen dos subzona: UAD-1 y UAD-2:

- UAD-1: Corresponde con una tipología de vivienda unifamiliar entremedianeras con retranqueo de fachada respecto a la alineación de vial con una dimensión solar superior a 160 m<sup>2</sup> para el desarrollo de viviendas lobres de dimensiones medias.

- UAD-2.- Corresponde con una tipología similar a la anterior pero permite una parcela mínima más pequeña, fundamentalmente dirigida a promoción de vivienda protegida, aunque también permite la vivienda libre en aquellas zonas que así lo determine la zonificación del plan parcial.

#### 1. Alineaciones y rasantes.

La línea de fachada se retranqueará respecto a la alineación vial las siguientes distancias:

El retranqueo obligatorio será de 3 metros ajustándose a la línea de retranqueo definida en el plano O-6, se podrá aumentar dicho retranqueo en parte de la fachada en planta baja, para el acceso al garaje por medio de rampa, o cochera en planta baja, siempre que se justifique su imposibilidad de acceso o medidas.

Cerramiento de parcela.

Las vallas que se ejecutan sobre la alineación al vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 0,60 metros y máxima de 1,20 metros y hasta 2,20 metros con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 metros y podrán ser opacas. Dicha altura se medirá respecto a la cota de terminación del terreno superior, no pudiendo existir salto de rasantes o diferentes entre terrenos colindantes superior a los 1,30 metros.

#### 2. Parcelación

a) Parcela mínima: La superficie mínima de parcela edificable será la siguiente:

- En UAD-1..... 160 M<sup>2</sup>.

- En UAD-2..... 120 M<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima: La fachada mínima admisible de parcela no podrá ser inferior a:

- En UAD-1..... 6 metros.

- En UAD-2..... 6 metros.

#### 3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será el siguiente:

- En UAD-1..... 80 % en ambas plantas.

- En UAD-2..... 80% en ambas plantas.

4. Edificabilidad neta máxima y techo máximo edificable

Por cada subzona será el siguiente:

- En UAD-1..... 1,2 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>.s.

- En UAD-2..... 1,2 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>.s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

a) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas, es decir, Planta Baja más una Planta Alta.

b) La altura máxima reguladora será de 7 metros conforme al criterio de medición de alturas definido en las "condiciones generales de la edificación" del planeamiento General de Encinas Reales.

c) En el caso de cubierta inclinada o vertiente de tejado, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de cincuenta centímetros y el faldón a partir de ella no superará una pendiente de 45%. La línea de cumbre no podrá sobrepasar la altura de 3 mts sobre la altura máxima permitida de la edificación, pudiéndose ubicar en la cubierta, trasteros y castilletes de escalera con un máximo del 20% de la superficie de esta. La superficie construida sobre la altura máxima reguladora no computa a efectos de edificabilidad o techo máximo de parcela.

6. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

Se permite una planta sótano destinada exclusivamente a garaje y/o almacén conforme a las siguientes condiciones.-

- Su techo estará a menos de 1,00 mts de la cota de la rasante del vial.

- La superficie de sótano no computa a efecto de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante.

- La altura libre del sótano será como mínimo de 2,50 mts.

- Cuando el sótano sea utilizado como cochera está tendrá una salida al exterior mediante rampa que no debe cumplir la disposición de meta de acceso.

7. Edificación conjunta y unitaria de parcelas

1.- En parcelas completas o ámbitos con superficie superior a 600 m<sup>2</sup> se podrán promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta, con espacios comunes mancomunados. Se autorizarán previamente por el Ayuntamiento con las siguientes condiciones excepcionales de ordenación:

a. Se formulará un único proyecto correspondiente a un ámbito completo, a efectos de obtener una tramitación única de licencia de obra.

b. El número de viviendas en ningún caso excederá del adjudicado para cada zona en este plan parcial.

c. La edificabilidad y el porcentaje de ocupación máxima de suelo resultante del conjunto de la ordenación no superarán la aplicación de los índices correspondientes sobre la totalidad de la superficie del ámbito. El resto de los parámetros de ordenación de zona serán de aplicación.

d. Los espacios libres comunes resultantes de la ordenación se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunadas.

2.- En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

#### 8. Salientes

Se permitirán salientes ocupables abiertos y cerrados con un vuelo máximo de 60 cm.

Art. 29. Condiciones de uso

1.- Uso característico.

El uso característico será el residencial / vivienda unifamiliar en sus dos categorías (libre y protegida).

2.- Uso complementario

Garaje vinculado a la vivienda.

3.- Uso compatible.

- Comercial en planta baja del edificio con acceso independiente al de la vivienda.

- Oficina destinada a despacho profesional.

- Taller artesanal siempre que no se utilicen motores de potencia mayores a 30 KW y que no produzca ruidos superiores a los 70 db durante el día y 55 db durante la noche y cumplan las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de actividad al respecto.

- Uso de relación como bares cafeterías, tabernas, etc, que no precisen fuentes de emisión sonora (música o similar) para el desarrollo de la actividad.

4.- Uso alternativo.

- Docente y Social en planta baja o en la totalidad del edificio.

Zona de vivienda unifamiliar aislada (UAS 1)

Art. 30 Definición y subzonalización.

Comprende esta zonificación las áreas representadas en el O-2.

- UAS-1: Corresponde con una tipología de vivienda unifamiliar aislada con retranqueo de linderos públicos y privados con una dimensión de parcela superior a los 250 m<sup>2</sup>. El objetivo de esta tipología es salvar la preexistencia de una vivienda de este tipo en una de las fincas originales y ubicadas en la UE-2.

1. Alineaciones y rasantes.

La línea de fachada se retranqueará respecto a los linderos públicos y privado un mínimo de 3,00 mts, teniendo esta medida carácter mínimo pudiéndose ampliar dicho retranqueo.

Cerramiento de parcela

Las vallas que se ejecutan sobre la alineación al vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 0,60 metros y máxima de 1,20 metros y hasta 2,20 metros con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

Las vallas medianeras tendrán una altura de 2,20 metros y podrán ser opacas. Dicha altura se medirá respecto a la cota de terminación del terreno superior, no pudiendo existir salto de rasantes o diferentes entre terrenos colindantes superior a 1,30 metros.

2. Parcelación

a. Parcela mínima: la superficie mínima de parcela edificable será la siguiente:

- En UAS-1..... 250 M<sup>2</sup>.

b. Fachada mínima: La fachada mínima admisible de parcela no podrá ser inferior a:

- En UAS-1..... 12 metros.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será el siguiente:

UAS-1..... 60% en ambas plantas.

4. Edificabilidad neta máxima y techo máximo edificable

Para cada subzona será el siguiente:

UAS-1.... 0,6271 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

5. Número máximo de planteas y altura máxima reguladora.

a. El número máximo de plantas permitido será de dos plantas, es decir, Planta Baja más una Planta Alta.

b. La altura máxima reguladora será de 7,5 metros conforme al criterio de medición de alturas definido en las "condiciones generales de la edificación" del planeamiento General de Encinas Reales.

c. En el caso de cubierta inclinada o vertiente de tejado, la cor-

nisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de cincuenta centímetros y el faldón a partir de ella no superará una pendiente del 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3 mts sobre la altura máxima permitida de la edificación, pudiéndose ubicar en cubierta, testeros y castilletes de escalera con un máximo de 20% de la superficie de esta. La superficie construida sobre la altura máxima reguladora no computa a efectos edificabilidad o techo máximo de la parcela.

6. Sótano

Se permite una planta sótano destinada exclusivamente a garaje y/o almacén conforme a las siguientes condiciones.-

- Su techo estará a menos de 1,00 mts de la cota de la rasante del vial.

- La superficie de sótano no computa a efecto de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trasero o almacén vinculado al uso predominante.

- La altura libre del sótano será como mínimo de 2,50 mts.

- Cuando el sótano sea utilizado como cochera está tendrá una salida al exterior mediante rampa que no debe cumplir la disposición de meta de acceso.

7. Salientes

Se permitirán salientes ocupables abiertos y cerrados con un vuelo máximo de 50 cm.

8. Edificación conjunta y unitaria de parcelas.

1.- En parcelas completas o ámbitos con superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup> se podrán promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta, con espacios comunes mancomunados. Se autorizarán previamente por el Ayuntamiento con los siguientes condiciones excepcionales de ordenación:

a. Se formulará un único proyecto correspondiente a un ámbito completo, a efectos de obtener una tramitación única de licencia de obra.

b. El número de viviendas en ningún caso excederá del adjudicado para cada zona en este plan parcial.

c. La edificabilidad y el porcentaje de ocupación máxima de suelo resultante del conjunto de la ordenación no superarán la aplicación de los índices correspondientes sobre la totalidad de la superficie del ámbito. El resto de los parámetros de ordenación de zona serán de aplicación.

d. Los espacios libres comunes resultantes de la ordenación se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunadas.

Art. 31.- Condiciones de uso.

1. Uso característico.

El uso característico será el residencial / vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario.

Garaje vinculado a la vivienda.

3. Uso compatible

- Comercial en planta baja del edificio con acceso independiente al de la vivienda.

- Oficina destinada a despacho profesional.

- Taller artesanal siempre que no se utilicen motores de potencia mayores a 30 KW y que no produzca ruidos superiores a los 70 db. durante el día y 55 db. durante la noche y cumplan las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de actividad al respecto.

- Uso de relación como bares, cafeterías, tabernas, etc, que no precisen fuentes de emisión sonora (música o similar) para el desarrollo de la actividad.

4. Uso alternativo

- Docente y social en planta baja o en la totalidad del edificio.

**3.3.3.2.- Ordenanzas Áreas Libres.**

Art. 32 El proyecto de Urbanización recogerá y cumplirá todo lo especificado en este Plan Parcial y lo establecido por el Planeamiento General para este tipo de sistema local (espacios libres).

**3.3.3.3.- Ordenanzas Equipamientos.**

Art. 33 en lo referente a las parcelas donde se ubican los equipamientos comercial y social se establece un número máximo de dos plantas. La ocupación para todas las plantas será del 80% y la edificabilidad será del 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Si las características necesarias para la edificación rotacional hiciera improcedente la edificación siguiendo las ordenanzas de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a

excepción de las que se refiere a su altura, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle o Estudio previo si así lo considerase suficiente el Ayuntamiento.

**3.3.3.4.- Ordenanzas sistema viario.**

Art. 34 En el Proyecto de Urbanización se cumplirá con las determinaciones que, para el viario, desarrolla esta Plan Parcial y el Planeamiento General de Encinas Reales.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Encinas Reales, a 30 de junio de 2011.- El Alcalde, Juan Víctor Prieto Sánchez.