

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 17 de junio de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de mayo de 2014, de Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor en el ámbito Borde Urbano Noroeste y publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Expte.: P-15/14.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 10 de junio de 2014, y con el número de registro 6.126, se ha procedido a la Inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace público el contenido de:

- La Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de mayo de 2014, de Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor en el ámbito Borde Urbano Noroeste.
- La Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento.

C E R T I F I C A C I Ó N

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de 22 de mayo de 2014, en relación con el siguiente expediente:

P- 15/14

Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Montemayor para la solicitud de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

A N T E C E D E N T E S D E H E C H O

1. Con fecha 3 de abril de 2014, tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y la documentación técnica de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor, en solicitud de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de acuerdo con lo previsto en el art. 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Posteriormente, con fecha 25 de abril de 2014, a requerimiento de esta Delegación Territorial, se completa el expediente por el Ayuntamiento.

2. La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor (PGOU), previo informe jurídico de la Secretaria del Ayuntamiento, es aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 12 de diciembre de 2013, donde también se acuerda la suspensión del otorgamiento de licencias por el plazo máximo de 1 año, sometiéndose, a continuación, a un período de información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP núm. 6, de 10 de enero de 2014, en el Diario Córdoba

de 17 de enero de 2014 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y notificación a los municipios limítrofes. Dicho período culmina sin la presentación de alegaciones. Consta en el expediente, informes preceptivos de los órganos sectoriales.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, acuerda aprobar provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística y remitir el mismo a la Delegación Territorial para su aprobación definitiva.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Territorial, se requirió al Ayuntamiento para que aportase un ejemplar debidamente diligenciado, lo que fue cumplimentado con fecha 25 de abril de 2014.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución del Delegado Territorial, de conformidad con el artículo 89.5 «in fine» de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor. Borde Urbano Noroeste, con determinadas consideraciones y valoraciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Montemayor es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a) de la LOUA. Resultando la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c.1.^a de la LOUA, y ello, por la afeción de la innovación a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.^a; 32.1.1.^a a; 32.1.3.^a y 4.^a; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.^a párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Asimismo, constan en el expediente los informes sectoriales preceptivos.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b), 19.1.a), b) y c), 19.2; 3; 9; 10.1.A); y 36.2.a), de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad, y ello, sin perjuicio de las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística de la presente innovación, con base en el objetivo pretendido de incorporar un camino al suelo urbano cuyos terrenos se destinan en su totalidad a uso público, y las modificaciones que ello comporta; que no hay incremento de aprovechamiento de las parcelas recayentes al nuevo viario, lo que justifica, en último caso, la intervención pública para la ejecución de la urbanización del mismo, y que la anchura de la sección viario de 5 m prevista es una determinación de carácter pormenorizada, y existe la posibilidad de ampliarse cuando se refachadice el frente de las parcelas recayentes al nuevo viario.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor –Borde Urbano Noroeste–, con las consideraciones y valoraciones indicadas en el punto cuarto de los fundamentos de derecho.

Con carácter previo a la publicación de la presente Resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial de conformidad con el artículo 40 de LOUA y artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan

los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente resolución se publicará, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Montemayor, así como a los demás interesados en el procedimiento.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Córdoba, 22 de mayo de 2014. V.ºB.º el Vicepresidente 3.º de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo.: Francisco José Zurera Aragón; la Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo.: Marina Toledano Hidalgo.

NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

TÍTULO III

DESARROLLO DE LAS NORMAS

CAPÍTULO 1

Desarrollo del suelo urbano

Artículo 25. Suelos incluidos en Unidades de Ejecución y Áreas de Reforma Interior.

Hasta tanto no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento previstos, sobre estos suelos, no podrá concederse licencia de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso de suelo, u obras de nueva planta.

Artículo 26 bis. Características, determinaciones y planeamiento de desarrollo de las Área de Reforma Interior.

En el cuadro contenido al final de este artículo se establece la superficie, uso global, cesiones para sistemas locales y dotaciones públicas, usos pormenorizados, densidad e instrumentos de planeamiento de desarrollo que corresponden a cada Área de Reforma Interior.

Las características de ordenación en cuanto a la alineación, trazado y características de los viales y localización de las dotaciones, son las establecidas en el Plano de Ordenación núm. 3, «Desarrollo de las Unidades de Ejecución, Área de Reforma Interior y Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano» y en el Capítulo 9 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Cuadro de características ARI 1

SUPERFICIE	USO GLOBAL	APARCAMIENTO	EQUIPAMIENTO	DENSIDAD	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
0,135912	Residencial	0,3 Plaza/100m ²	27,52 m ² s/100m ² t	44 viv/hectárea	Plan Especial de Reforma Interior

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de cada ARI será el que resulte de detraer del aprovechamiento homogeneizado total del ARI el susceptible de apropiación por el Ayuntamiento. El aprovechamiento homogeneizado será obtenido por aplicación de la edificabilidad bruta de forma porcentual a la vivienda libre y vivienda protegida y de los coeficientes de ponderación establecidos según uso, 1,0379 para la vivienda libre y 0,9116 para la vivienda protegida.

Este Área de Reforma Interior queda incluida en el Área de Reparto SUNC-AR1 que tiene un Aprovechamiento medio 1UA/m²s.

TÍTULO IV

SUELO URBANO

CAPÍTULO 3 BIS

Ordenanzas de Casco Histórico Zona II

Artículo 50 bis. Definición y ámbito.

Corresponde a determinadas zonas históricas, y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificaciones en línea, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las parcelas colindantes.

Este ámbito de la zona de Casco Histórico II queda delimitado en el plano número 4 Calificación de Suelo.

Artículo 51 bis. Condiciones de parcelación.

1. Son de aplicación las condiciones especificadas en el artículo 51 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En esta zona la fachada es la definida por los frentes de parcela sobre los viarios Fray Agustín, Rodríguez de la Fuente y Justo Moreno.

Artículo 52 bis. Condiciones de Uso.

Son de aplicación las condiciones especificadas en el artículo 52 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 53 bis. Condiciones de Edificación.

1. Son de aplicación las condiciones especificadas en los apartados 1,2 y 4 artículo 52 de las presentes Normas Urbanísticas y las condiciones de Alturas y número de plantas que se regulan en el apartado siguiente.

2. Alturas y numero de plantas.

a) Número de plantas fijado: el número de plantas permitido será de dos incluida en la planta baja.

b) Construcciones por encima de la altura máxima.

Ático retranqueado: Podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada o de la línea de frente de parcela al viario trasero o espacio libre colindante a este viario trasero un mínimo de 3 metros, y cuya superficie no excederá de un 20% de la superficie total de la planta cubierta; el ático comprenderá los espacios destinados a maquinaria de ascensor, salida de escalera, trasteros, etc., así como dependencias de posibles servicios generales del edificio con exclusión del uso de viviendas, incluso aquellas destinadas a portería.

Planta de desván: Para el caso de vivienda unifamiliar en parcela catastral podrá autorizarse una planta más de las permitidas (con el correspondiente aumento de edificabilidad máxima fijada en las presentes ordenanzas) siempre que se destine a «desván» vinculado directamente a la vivienda, que contenga dependencias auxiliares de la misma y que, además, se realice con arreglo a las siguientes características:

- El tratamiento de fachada (forma de los huecos, materiales, altura, etc.) deberá expresar que se trata de una planta auxiliar y no de una más de la edificación.

- El desván deberá situarse bajo cubierta inclinada de pendiente no superior a 30 grados sobre la horizontal y con un frente de fachada inferior a 1 metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta.

Por encima de la planta de desván o de ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda edificación y dependencias auxiliares (salid de escalera, depósitos, etc.) en la citada planta.

c) Diferencias en números de plantas.

Se permitirá construir una planta menos de la fijada, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en la parte inferior. Si quedasen por ese motivo medianeras al descubierto, deberá ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.

Artículo 54 bis. Condiciones de Arquitectónicas.

1. Son de aplicación las condiciones especificadas en los apartados 2 y 3 del artículo 54 de las presentes Normas Urbanísticas y las condiciones de Alineaciones y Regulación del frente trasero a vial o espacio público que se regulan en los apartados siguientes.

2. Alineaciones.

Serán las actuales históricamente existentes tal como se recoge en el plano de ordenación nº 5, con las excepciones en él señaladas.

Las paramentos de fachada se situarán sobre las alineaciones establecidas cerrando todo el frente de parcela sobre los viarios Fray Agustín, Rodríguez de la Fuente y Justo Moreno. En el frente de parcela que da sobre el viario trasero o espacio libre colindante a este viario trasero, se establece una alineación de vial a los efectos de determinar la distinción entre propiedad pública y privada, careciendo este frente de parcela de fachada conforme ha quedado definida en el artículo 51.bis del presente Capítulo.

Quedarán prohibidos los patios abiertos a fachada, debiendo construirse al menos la primera crujía.

3. Regulación del frente trasero a vial o espacio público.

Los paramentos que dan frente al vial trasero deberán construirse con fábrica y tratarse con materiales y acabado. Se autorizarán apertura de huecos exclusivamente en la planta baja para habilitar el acceso a cochera o el acceso a la edificación.

CAPÍTULO 8

Normas específicas de ordenación para las zonas incluidas en Unidades de Ejecución y Áreas de Reforma Interior

Artículo 75. Definición y Ámbito.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una Unidad de Ejecución y Áreas de Reforma Interior para las que se prevé un desarrollo y gestión unitaria mediante Proyecto de Urbanización y las parcelaciones o reparcelaciones que procedan, siempre que se mantengan la ordenación y calificación pormenorizada establecida en las presentes Normas.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación núm. 3 «Desarrollo de las Normas».

Artículo 76. Delimitación.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las «Unidades de Ejecución» y las Áreas de Reforma Interior señalada en las presentes Normas, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada Unidad de Ejecución y Área de Reforma Interior. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.

Artículo 77. Alineaciones y rasantes.

1. Los Planes Especiales o Estudios de Detalles podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, proponiendo, en su caso, retranqueos de la edificación respecto a la alineación de parcela, preferentemente en frentes continuos de manzanas y deberán fijar las rasantes.

2. No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las Unidades de Ejecución y Áreas de Reforma Interior y señalados en los planos de ordenación. Tampoco podrán variar su posición relativa respecto a la edificación y límites de la Unidad de Ejecución y Área de Reforma Interior.

Artículo 78. Normas relativas a la parcelación del suelo.

En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarios para el desarrollo de las «Unidades de Ejecución» y Áreas de Reforma Interior, las parcelas resultantes tendrán una superficie no menor a los mínimos señalados para cada una de ellas y, en cualquier caso, cumplirán las condiciones de parcelación de la zona donde se incluyan.

Artículo 79. Aprovechamiento Edificatorio.

1. El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros incluidos en el Plano de Ordenación núm. 3 «Desarrollo de las Normas», así como en las fichas incluidas en los artículos 81 y 81 bis, en el Capítulo 1 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

Artículo 80. Ordenanzas.

Para las «Unidades de Ejecución» y las Áreas de Reforma Interior serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a los artículos del presente Capítulo, las ordenanzas específicas para la Zona en que están incluidas y calificadas (Plano de Ordenación núm. 4 «Calificación del Suelo»), correspondiéndose con los Capítulos 3 bis, 4, 5, 6 y 7 del presente Título.

Artículo 81 bis. Objetivos y Directrices de las Áreas de Reforma Interior.

Se incluye en el presente artículo las fichas correspondientes a cada una de las Áreas de Reforma Interior previstas en el Suelo Urbano.

<p>ARI 1 SUNC</p>	<p>Traseras de las C/ Justo Moreno</p>	<p>Previsiones de programación y gestión</p> <p>Plazo máximo presentación: 4 años Tipo de iniciativa preferente: privada</p>
<p>definición del ámbito:</p>	<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo</p> <p>Plan Especial de Reforma Interior</p>	<p>Situación y ordenación</p>
<p>tipo:</p>	<p>Área de Reforma Interior</p>	<p></p>
<p>Superficie:</p>	<p>1.359,12 m²</p>	
<p>régimen del suelo (*):</p>	<p>Urbano</p>	
<p>Clasificación:</p>	<p>No Consolidado</p>	
<p>Categoría:</p>		
<p>Uso e intensidad global</p>	<p>Aprovechamiento</p>	
<p>Uso:</p>	<p>Residencial</p>	<p>SUNC-ARI1</p>
<p>Edificabilidad:</p>	<p>1 m²/m²s</p>	<p>1 UA/ m²s</p>
<p>Densidad :</p>	<p>44 Viv/ha</p>	<p>1.359,12 m²</p>
<p>Nº máximo viviendas</p>	<p>6 Ud</p>	<p>v.libre 1.0379 vpo 0,9116</p>
<p>Reserva de viviendas protegidas (*)</p>	<p>30 %</p>	<p>1.359,12 UA</p>
<p>Edificabilidad:</p>	<p>3 Ud</p>	<p>1.223.208 UA</p>
<p>Nº máximo viviendas</p>		<p>Exceso A. Subjetivo: 0 UA A. 10% Municipal: 135.912 UA</p>
<p>Usos pormenorizados</p>		<p>Reservas mínimas para dotaciones</p>
<p>Zona Casco Histórico II</p>	<p>100 % m²</p>	<p>Equipamientos locales: 27,52 m²s/100 m²</p>
<p></p>	<p>% m²</p>	<p>Aparcamientos públicos: 0,3 plaza/100 m²</p>
<p></p>	<p>% m²</p>	
<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p>	<p>Preceptivos y vinculantes: Garantizar la edificabilidad de una bolsa de suelo inedificable y mejorar la dotación de equipamientos de una zona actualmente carente Se entiende vinculante la localización del Vialto</p>	
<p>Polestativos:</p>		

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

Córdoba, 17 de junio de 2014.- El Delegado, Francisco José Zurera Aragón.