

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 14 de julio de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Toma de Conocimiento de 19 de mayo de 2015, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espiel en el ámbito Nuevo sector SUO Industrial «El Caño IV» y publicación de las Normas Urbanísticas.

Expte.: P-26/11.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 183, de 19 de septiembre de 2014, el acuerdo, de fecha 24 de julio de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva, a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias, de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espiel en el ámbito Nuevo sector SUO Industrial «El Caño IV».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 1 de junio de 2015, y con el número de registro 6.519, 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 pública la Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 19 de mayo de 2015, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espiel en el ámbito Nuevo sector SUO Industrial «El Caño IV» y las Normas Urbanísticas (Expte. P-26/11).

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-26/11: Cumplimiento de Resolución de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espiel, en el ámbito de nuevo sector SUO Industrial «El Caño IV», formulado por dicho Ayuntamiento.

Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en sesión celebrada con fecha 24 de julio de 2014, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el segundo apartado del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Territorial.

2. Que con fecha 22 de enero de 2015 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Espiel comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 15 de enero de 2015, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento. Con posterioridad, y como consecuencia del requerimiento efectuado por esta Delegación Territorial con fecha 15 de marzo 2015, el ayuntamiento completa el expediente con nueva documentación, la cual es aportada con fecha 7 de mayo de 2015. Dicha documentación comporta un nuevo acuerdo municipal y documento técnico parcial, aprobado por el Pleno Municipal con fecha 30 de abril de 2015.

3. Que la presente subsanación de deficiencias cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CTOTU, de 24 de julio de 2014, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 24 de julio de 2014, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 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; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. En Córdoba, a 19 de mayo de 2015. El Delegado Territorial, Fdo.: Francisco J. Zurera Aragón.

NORMATIVA URBANÍSTICA

1. ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN.

Art. 1. Objeto y contenido.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Espiel para la implantación de un nuevo Sector Industrial que dé respuesta a la creciente demanda de superficies de suelo por empresas de mediano o gran tamaño.

Art. 2. Carácter de las determinaciones.

1. Son determinaciones estructurales de la presente Innovación al PGOU Espiel, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las siguientes disposiciones:

- a) Las que establecen la Clasificación Urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.
- b) Las relativas a la determinación de los Usos, Densidades y Edificabilidades globales.
- c) Las referidas a la delimitación de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el nuevo Suelo Urbanizable Ordenado.

2. Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a) Los criterios y directrices para la ordenación detallada.
- b) Las zonificación establecida, el trazado viario y los plazos para la ejecución y la edificación de los terrenos incluidos en el ámbito del nuevo Sectores de Suelo Urbanizable Industrial Ordenado.

3. Sólo se consideran determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa, las expresamente indicadas como tales o aquellos aspectos diferidos al Proyecto de Urbanización.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 3. Determinaciones urbanísticas de ordenación del suelo urbanizable ordenado sector polígono industrial «El Caño IV».

1. Determinaciones urbanísticas Estructurales.	
A. Clasificación del suelo	Urbanizable
B. Categoría del suelo	Urbanizable Ordenado
C. Uso, intensidad y edificabilidad global	
a) Superficie del Sector «Caño IV»	341.221,48 m ²
b) Índice de edificabilidad bruta	0.587679 m ² T/m ² S
c) Superficie máxima edificable	200.528,73 m ² T
d) Uso global	Industrial
D. Delimitación de Área de Reparto, cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio.	
1. Superficie del área de reparto	378.643,85 m ²
2. Uso característico	Industrial
3. Coeficiente de uso y tipología	1
4. Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado.	
200.528,73 m ² T x 1 =	200.528,73 UA
5. Aprovechamiento Medio.	
200.528,73 UA / 378.643,85 m ² =	0,529597 UA / m ² S

2. Determinaciones urbanísticas pormenorizadas preceptivas.

A. Nivel Dotacional.

La resultante de aplicar el apartado 17 de la LOUA para sectores Industriales o Terciarios en su grado mínimo es decir, el 4% de la superficie del sector para equipamiento más la resultante de declarar como Zona Verde la totalidad de las zonas señaladas como de cierto interés en el estudio de Impacto Ambiental redactado.

Las dotaciones de Equipamientos: Social, Comercial y Deportivo y las Zonas Verdes son las clasificadas como tales en los Planos del Documento de Ordenación.

B. Sistema Viario.

El Sistema Viario del Sector será el definido por el presente Documento de Ordenación.

Si como consecuencia de agrupaciones parcelarias fuera necesario definir algún viario interior, no estructurante, el mismo deberá mantener las dimensiones de Acerados y Calzadas marcados por el presente Documento.

C. Criterios y Objetivos de la Ordenación.

1. Objetivos.

- Creación de un Polígono Industrial para medianas/grandes empresas ampliando las disponibilidades de los actuales Polígonos El Caño II y III con el que linda el Sector.

- Mantener las comunicaciones entre el núcleo residencial de Espiel y los Polígonos existentes, así como con la N-432 sin que se construya un nuevo viario.

- Resolver y mejorar las actuales infraestructuras de suministro.

2. Criterios para la Ordenación del Plan Parcial.

a. Sistema viario.

Se deberán mantener las características previstas en las vigentes NN.SS., que son las que han servido para la urbanización de los Polígonos existentes.

La terminación de las superficies será igual a la del actual Polígono «El Caño III» al que el Sector propuesto queda unido.

Se consideran las siguientes medidas para la sección transversal de cualquier posible nueva apertura de viario: Acerado: 1,5 metros. Calzada: 7,00 metros.

b. La Ordenación garantiza que no se produzca un excesivo número de pequeñas instalaciones.

En ese sentido se fija una parcela mínima que queda definida en las Normas Urbanísticas según las zonas y se garantiza por la distribución del viario previsto.

Se limita la existencia de parcelas de menor tamaño al 10% de la superficie total. El Parcelario proyectado incluye algunas parcelas menores, consideradas idóneas por su ubicación, condiciones naturales o topográficas, etc.

Cualquier proceso de agrupación/segregación o reparcelación habrá de respetar las condiciones anteriores.

D. Usos pormenorizados admisibles y prohibidos.

Los establecidos en las NN.SS. de Espiel para uso Industrial en su art. 47.

E. Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes:

Conforme a las previsiones del art. 61.5 de la LOUA, el Plan Parcial debe proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales. En el caso del Sector que nos ocupa el uso es único y no ha lugar a la fijación de estos coeficientes que serán todos iguales a la unidad.

Art. 4. Planeamiento de desarrollo.

1. El SUO Sector Polígono Industrial «El Caño IV», queda desarrollado mediante la formulación del presente Documento T Refundido de Innovación y Ordenación.

2. El ámbito territorial para la formulación del planeamiento de desarrollo está definido en el plano de Ordenación: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO y se corresponde con la totalidad del Sector.

3. En desarrollo del presente Documento de Ordenación podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley 2/2002 (art. 15) y específicamente para:

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes exteriores, alineaciones interiores, líneas de edificación, fondos edificables, etc. señalados por el Plan Parcial.

b) Ordenar los volúmenes edificables, definiendo en su caso el viario interior, espacios no edificables, líneas de edificación, alturas de edificación, etc.

6. Simultáneamente al desarrollo del Planeamiento de desarrollo se deberán tramitar los proyectos específicos de la infraestructuras viarias y de suministro, garantizándose en todos caso que previamente a la recepción de la urbanización se encuentren ejecutadas.

Art. 5. Plazos para la ordenación detallada.

No ha lugar al establecimiento de plazo para la formulación de la Ordenación del SUO Sector Polígono Industrial «El Caño IV» por cuanto se incorpora al presente Documento de Innovación.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 6. Régimen urbanístico del suelo.

1. Las facultades y deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en los ámbitos a que se refiere la presente Innovación de las Normas Subsidiarias de Espiel se ajustarán al Título II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los propietarios de terrenos clasificados por la presente Innovación del planeamiento general como Suelo Urbanizable Ordenado se ajustarán al régimen establecido en la LOUA, así como a lo preceptuado a los artículos siguientes, que es el régimen concreto, que en desarrollo de la mencionada Ley realiza la presente Innovación.

3. Las facultades y derechos de los propietarios de terrenos incluidos en los ámbitos a que se refiere la presente Innovación de las NN SS de Espiel se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

Art. 7. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Suelo Urbanizable Ordenado del Sector Polígono Industrial «El Caño IV» los siguientes derechos:

El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme a la ordenación urbanística establecida por la presente Innovación y los instrumentos de planeamiento que la desarrollen.

El derecho a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, con el alcance previsto en el art. 50.D) de la LOUA.

Aprobada la ordenación detallada, el derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, queda sujeto a la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos de iniciativa y promoción de su transformación definidos en el art. 50 de la misma Ley.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Innovación de planeamiento general y por el Documento de Ordenación que, igualmente la acompaña.

Art. 8. Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.

1. Los propietarios de terrenos del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado situados dentro del área que resultan legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo están obligados a:

a) A ceder al Ayuntamiento de Espiel la superficie total destinada a viales, parques y Jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros de servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. . Esta disposición no resulta aplicable en este caso particular al ser el propio Ayuntamiento el Promotor y propietario único de los terrenos.

b) A ceder al Ayuntamiento de Espiel los terrenos edificables y libres de cargas de urbanización en el que poder materializar el diez (10%) por ciento del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en el que se encuentren incluidos. . Esta disposición no resulta aplicable en este caso particular al ser el propio Ayuntamiento el Promotor y propietario único de los terrenos.

c) A costear todas las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito del Sector en los términos señalados por los artículos 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto y sin perjuicio de lo anterior: obras exteriores, la pavimentación de viales y construcción de las diferentes redes interiores de suministro del Polígono: agua, alcantarillado, energía eléctrica en media y baja tensión y telefonía.

g) Abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación. Esta disposición no resulta aplicable en este caso particular al ser el propio Ayuntamiento el Promotor y propietario único de los terrenos.

2. Los propietarios estarán obligados a:

a) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se realice la recepción de la misma por el Ayuntamiento de Espiel. Esta disposición no resulta aplicable en este caso particular al ser el propio Ayuntamiento el Promotor y propietario único de los terrenos.

- b) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial correspondiente.
- c) Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable, del diez (10%) por ciento del total previsto por el Proyecto de Urbanización.

Art. 9. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. Mientras no cuenten con aprobación de la Ordenación pormenorizada, en los terrenos del presente Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá edificar en los terrenos del Sector hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) Aprobación definitiva del correspondiente Documento de Innovación y Ordenación y del Proyecto de Urbanización.
- b) Constitución de la Junta de Compensación.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación, igualmente traducida en declaración de innecesaridad.
- d) Ejecución de las obras de urbanización o su afianzamiento.

Art. 10. Establecimiento del área de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

El Suelo Urbanizable Ordenado objeto de la presente Innovación constituye un único Área de Reparto denominada Suelo Urbanizable Ordenado Polígono Industrial «El Caño IV» en el que se incluye un único Sector denominado Polígono Industrial «El Caño IV» y un Sistema General adscrito de E Libres en SUO de 37.422,37 m².

Así pues se determina un Aprovechamiento Medio de 0,529597 UA/m²S.

3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Art. 11. Determinaciones sobre ejecución en actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. La ejecución del Planeamiento en el ámbito a que se refiere la presente Innovación y Ordenación en el que queda delimitada la unidad de ejecución única se llevará a cabo mediante proyectos específicos o incluidos en el Proyecto de Urbanización como infraestructuras exteriores.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

- a) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- b) Adquisición por expropiación forzosa en suelo urbano y no urbanizable.
- c) Adquisición por compra o permuta.

Art. 12. Ejecución de las previsiones en suelo urbanizable.

1. La ejecución material de las determinaciones del Documento de Ordenación se efectuará mediante un único Proyecto de Urbanización previsto en la Ley 2/2002 (arts. 98 y 99), pudiendo este ser ejecutado por fases.

2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establecen en las NN.SS. de Planeamiento de Espiel y en el presente Documento de Ordenación.

3. La ejecución de las Infraestructuras Generales necesarias para la puesta en carga del Sector podrá realizarse de forma simultánea al resto de obras de infraestructuras interiores del Sector mediante su inclusión en el Proyecto de Urbanización o ejecutarse de forma independiente.

4. Se cumplirán las determinaciones definidas en el Estudio de Impacto Ambiental realizado junto con el que se tramita la presente Innovación (Texto Refundido), así como lo exigido por la Consejería de Medio Ambiente.

Art. 13 Determinaciones de gestión del suelo urbanizable ordenado.

1. El presente Documento de Ordenación delimita una única Unidad de Ejecución de cara a asegurar el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. La Administración Urbanística Actante en la Unidad de Ejecución será el Ayuntamiento de Espiel.

3. Siendo los terrenos íntegramente de propiedad municipal, será el propio Ayuntamiento el que promueva el desarrollo del Sector, sin que resulte necesario hacer referencia al sistema de Actuación.

Art. 14. Determinaciones de gestión del sistema general adscrito.

1. Quedará regulado según lo establecido en al respecto en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, contenidas en el Título I (Capítulo II) y en el Título II (Capítulo I, Sección 11.ª).

2. Su gestión seguirá lo establecido en el artículo 139.1.a) de la LOUA.

3. Su ejecución se ajustará a lo referido en el apartado 3.a) del artículo 139 de la LOUA.

Art. 15. Plazos para la ejecución y la edificación.

1. Siendo la iniciativa de propietario único y siendo este el propio Ayuntamiento de Espiel no ha lugar al establecimiento de plazos sistema de actuación.

2. El plazo máximo para la presentación del Proyecto de Reparcelación de la única Unidad de Ejecución será de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesaridad.

3. El plazo máximo para la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución será de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesaridad.

4. Los plazos de ejecución de la urbanización se estiman para el inicio de estas entre 1 o 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y la finalización de las mismas en cuatro años desde el inicio de su ejecución.

5. Dada la propiedad pública de los terrenos, no se establece un plazo máximo de edificación. A efectos de previsión y planificación se indica el de 4 años, basándose en la experiencia de Polígonos anteriores en el municipio.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 16. Introducción.

Los siguientes artículos de las Ordenanzas del presente Documento de Innovación y Ordenación, tienen por objeto fijar las condiciones de edificación de las manzanas y parcelas diseñadas en el Documento de Ordenación, de acuerdo con los objetivos y con las Ordenanzas generales establecidas en la Innovación que constituye una Modificación Puntual del PGOU.

Art. 17. Zonas de ordenanzas.

Se distinguen 4 zonas:

Zona 1: Industria aislada.

Zona 2: Industria adosada.

Zona 3: Equipamiento.

Art. 18. Condiciones generales de uso.

Uso dominante:

Industrial.

Excluyendo aquellas industrias que por su condición de insalubridad o peligrosidad las hace necesariamente incompatibles con áreas urbanas, como son las industrias de 3.^a categoría definidas por el art. 53 de las NN.UU. de Espiel.

Usos compatibles:

- Aparcamientos, garaje y servicios del automóvil.

- Comercial, exceptuando grandes superficies.

- Oficinas.

- Infraestructuras.

- Vivienda unifamiliar para guardería (que podrá situarse en entreplanta del edificio) y siempre que la actividad que se desarrolle en la parcela exija este tipo de instalación en la zona industrial. Para autorizar este uso, la parcela en que se ubique la vivienda deberá tener al menos 2.000 m² y la superficie de la misma no podrá superar los 150 m².

Usos Alternativos:

- Comercial, exceptuando grandes superficies.

- De relación y espectáculos.

- De relación socio-cultural.

- Deportivo.

- Educativo.

- Infraestructuras.

- Hotelero.

- Garaje y servicios del automóvil.

Los usos alternativos en el conjunto del Sector no podrán superar el 15% del suelo industrial.

Usos prohibidos:

- Residencial excepto vivienda de guardería vinculada a suelo industrial.

- Los restantes no mencionados.

Art. 19. Condiciones generales de edificabilidad para uso industrial.

1. Superficie construida máxima por parcela.

Viene definida por la edificabilidad de parcela y se define para cada una de las zonas:

Zona 1_Industria Aislada: 0,85 m²T/m²S.

Zona 2_Industria Adosada: 1,00 m²T/m²S.

2. Situación de la edificación en la parcela.

Se ubicará respetando las distancias mínimas a las alineaciones y linderos expresadas en las Ordenanzas de cada zona.

3. Alineaciones a vial.

En el Plano de Alineaciones y Rasantes se especifica la alineación obligatoria o las alineaciones no sobrepasables por la edificación. En concreto son las siguientes:

Zona 1: Industria Aislada.

A vial público: 5 metros

A linderos privados: 4 metros (laterales y posterior)

A Zona Verde: 5 metros

A Suelo No Urbanizable: 5 metros

Zona 2: Industria Adosada

A vial público: 6 metros

A linderos privados: 4 metros a lindero posterior

A Zona Verde: 5 metros

A Suelo No Urbanizable: 5 metros

4. Altura y número de plantas.

La altura máxima será de dos plantas, baja más una. La altura máxima se establece en 15 metros, pudiendo aumentar excepcionalmente si se justifica de forma adecuada.

5. Cerramiento.

a) La fachada principal de la parcela, es decir la que recae a vial, se construirá con un cerramiento macizo hasta 1,20 m de altura, completándose con elementos diáfanos estéticamente admisibles hasta 2,20 m.

b) Los cerramientos entre parcelas podrán ser ciegos hasta 2,20 m.

c) Los cerramientos de parcela recayentes a equipamientos serán necesariamente ciegos, de 2,20 m de altura y tratados de forma estéticamente admisible, con calidad de fachada.

d) Los cerramientos de los bordes del Sector o recayentes a Zona Verde serán tratados como los descritos para los de fachada pero limitando la altura del cerramiento macizo a 0,80 m, prescribiéndose obligatoriamente el enfoscado y terminado en color blanco o revestimiento monocapa del mismo color como obligatorio. Sobre la parte diáfana del cerramiento se implantará obligatoriamente jardinería, preferiblemente cerramiento de cupresus.

6. Condiciones estéticas.

Los paramentos visibles tanto de edificaciones como de cerramientos se terminarán enfoscados y pintados, o con revestimientos monocapa, o con fábrica vista de ladrillo, o bloque de hormigón "cara vista", salvo aquellos para los que se ha especificado otras características.

Los espacios comprendidos entre las alineaciones interiores estarán libres de obstáculos y quedarán convenientemente urbanizados; el espacio posterior en la franja de 5 metros última colindante con Suelo No Urbanizable deberá contar con plantación de árboles en grupos discontinuos de especies apropiadas en la zona.

5. ZONA 1: INDUSTRIA AISLADA.

Art. 20. Zona de aplicación.

Regula la edificación de naves aisladas de tamaño medio y ocupación del solar hasta el límite máximo marcado por las alineaciones señaladas en los planos y en el art. 17.3.

Art. 21. Condiciones de la parcela.

Se establecen las siguientes:

a) Parcela mínima: 1.750 m².

Con relación a las parcelas se establecen además las siguientes exigencias:

- Longitud mínima de fachada: 30 metros.

- Fondo mínimo: 45 metros.

(la medición del fondo se realizará perpendicularmente al viario, midiendo la distancia entre la línea de fachada y el punto de la parcela más alejado de aquella).

b) Parcela máxima: Se permitirá la agregación de cuantas parcelas se estime conveniente y se podrá intervenir sobre la resultante levantando una o varias construcciones con carácter unitario de proyecto específico, pudiéndose subdividir la edificación en tantas instalaciones como permitan las condiciones de edificación.

c) Agregación y Segregación de parcelas: Se admite la agregación de parcelas sin limitación. Respecto de la segregación de parcelas se admite siempre que las resultantes cumplan las condiciones de parcela y longitud mínima ya señaladas.

Art. 22. Condiciones de la edificación.

a) Separación a linderos:

- A vía pública:

La fachada se ubicará retranqueada, como mínimo según se indica en el Plano de Alineaciones de la documentación gráfica y se detalla en el art. 17.3.

- A linderos interiores:

Quedará la edificación retranqueada de los laterales al menos cuatro metros, tanto en los linderos laterales como en el posterior.

- A Zona Verde:

Quedará la edificación retranqueada de este lateral al menos cinco metros, debiendo quedar plantada en análogas condiciones a las indicadas en el art. 17.6.

- A Suelo No Urbanizable:

También en este lateral quedará la edificación retranqueada al menos cinco metros, debiendo quedar esta franja plantada se indicaba en el art. 17.6.

b) Ocupación máxima: La marcada por las alineaciones fijadas en el plano correspondiente y detalladas en el art. 17.3.

c) Edificabilidad: 0,85 m² techo/m² suelo.

d) Altura máxima: Estas edificaciones serán como máximo de 2 plantas y una altura de 15 metros, que se permitirá sobrepasar de forma excepcional si se justifica adecuadamente.

e) Aparcamientos.

El cómputo de aparcamientos necesarios en el Sector se ha realizado considerando la existencia de más del 50% de los mismos en el viario y un 50% en el interior de las diferentes parcelas.

Por consiguiente los Proyectos de Edificación que desarrollen la construcción en el interior de cada parcela deberán contemplar la inclusión de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² techo de superficie construida plazas de aparcamiento.

6. ZONA 2: INDUSTRIA ADOSADA.

Art. 23. Zona de aplicación.

Regula la edificación de naves adosadas de menor tamaño y ocupación del solar hasta el límite máximo marcado por las alineaciones señaladas en los planos y en el art. 17.3. Son las manzanas M.1 y M 3.2 de la Ordenación.

Art. 24. Condiciones de la parcela.

Se establecen las siguientes:

a) Parcela mínima: 750 m².

Con relación a las parcelas se establecen además las siguientes exigencias:

- Longitud mínima de fachada: 17,5 metros.

- Fondo mínimo: 40 metros.

(La medición del fondo se realizará perpendicularmente al viario, midiendo la distancia entre la línea de fachada y el punto de la parcela más alejado de aquella).

b) Parcela máxima: Se permitirá la agregación de cuantas parcelas se estime conveniente y se podrá intervenir sobre la resultante levantando una o varias construcciones con carácter unitario de proyecto específico, pudiéndose subdividir la edificación en tantas instalaciones como permitan las condiciones de edificación.

c) Agregación y Segregación de parcelas: Se admite la agregación de parcelas sin limitación. Respecto de la segregación de parcelas se admite siempre que las resultantes cumplan las condiciones de parcela y longitud mínima ya señaladas.

Art. 25. Condiciones de la edificación.

a) Separación a linderos:

- A vía pública:

La fachada se ubicará retranqueada a 6 metros como mínimo, según se indica en el Plano de Alineaciones de la documentación gráfica y se detalla en el art. 17.3.

- A Zona Verde:

Quedará la edificación retranqueada al menos cinco metros, debiendo quedar plantada en análogas condiciones a las indicadas en el art. 17.6.

En el caso de las industrias a situar en la manzana M.1 dado que es la única que en el borde suroeste del Sector no da fachada a vial sino que la edificación ofrece su fachada posterior en la linde con los Espacios libres, esta trasera deberá de tratarse estéticamente como si se tratase de la fachada principal para adecuarse a la imagen que el resto de las edificaciones ofrecen al exterior. Así mismo tendrá condición de fachada el cierre oeste lateral de la parcela número 10.

- A Suelo No Urbanizable:

También en este lateral quedará la edificación retranqueada al menos cinco metros, debiendo quedar esta franja plantada se indicaba en el art. 17.6.

b) Ocupación máxima: La marcada por las alineaciones fijadas en el plano correspondiente y detalladas en el art. 17.3.

c) Edificabilidad: 1 m² techo/m² suelo.

d) Altura máxima: Estas edificaciones serán como máximo de 2 plantas y una altura de 15 metros, que se permitirá sobrepasar de forma excepcional si se justifica adecuadamente.

e) Aparcamientos.

El cómputo de aparcamientos necesarios en el Sector se ha realizado considerando la existencia de algo más del 50% de los mismos en el viario y un 50% en el interior de las diferentes parcelas.

Por consiguiente los Proyectos de Edificación que desarrollen la construcción en el interior de cada parcela deberán contemplar la inclusión de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² techo de superficie construida.

7. ZONA 3: EQUIPAMIENTO.

Art. 26. Zona de aplicación.

Se regula en esta Ordenanza la edificación a desarrollar en la parcela EQ. Abarca los usos pormenorizados que se definen en el PGOU de Espiel. Son los usos Deportivo, Social y Comercial.

Art. 27. Condiciones de la edificación.

a) Separación a linderos: En el plano correspondiente a Alineaciones se define:

A vial: alineación a un mínimo de 5 m de la fachada. El espacio quedará libre, sin cerramiento y debidamente urbanizado.

A otros linderos: 4 m a todos los bordes de la parcela.

A Espacios Libres (SG EL SUO Adscrito): 5 metros.

b) Ocupación máxima: La resultante del cumplimiento de las condiciones de separación a linderos definida en el apartado a) y que asegure su condición de edificación aislada.

c) Altura máxima: Esta edificación será como máximo de 2 plantas y sin limitación de altura.

d) Condiciones estéticas:

Todo el edificio será tratado como una edificación aislada y todo su perímetro será considerado íntegramente de fachada.

e) Aparcamientos.

El cómputo de aparcamientos necesarios en el Sector se ha realizado considerando la existencia de un 50% de los mismos en el viario y un 50% en el interior de las diferentes parcelas.

Por consiguiente el Proyecto de Edificación que desarrolle la construcción en el interior de esta parcela deberá contemplar la inclusión de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² techo de superficie construida como mínimo.

Córdoba, 14 de julio de 2015.- El Delegado, Francisco José Zurera Aragón.