

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 11 de septiembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 23 de julio de 2015, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cañete de las Torres en el ámbito Nuevo Suelo Urbano No Consolidado de uso industrial ARI-7 «Almazara» y publicación de las Normas Urbanísticas y del Estudio Ambiental Estratégico.

Expte.: P-5/15.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 2 de septiembre de 2015, y con el número de registro 6.575, 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 Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 23 de julio de 2015, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cañete de las Torres en el ámbito Nuevo Suelo Urbano No Consolidado de uso industrial ARI-7 «Almazara» y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas. Asimismo se publica el Estudio Ambiental Estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es).

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 (CTOT y U en adelante) de 23 de julio de 2015, en relación con el siguiente expediente:

P- 5/15.

Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Cañete de las Torres para modificar el Plan General de Ordenación Urbanística de Cañete de las Torres, para incorporar un Nuevo Suelo Urbano No Consolidado de uso industrial ARI-7 «Almazara», promovido por la Cooperativa Agrícola Olivarrera Virgen del Campo, S.C.A; solicitando su aprobación definitiva por la CTOTyU, en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

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

1. Con fecha 25 de febrero de 2015, tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y ejemplar del documento técnico de la presente modificación, para su aprobación definitiva, 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.

2. Por acuerdo plenario de 29 /05/2014, se aprueba inicialmente la presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística Cañete de los Torres.

El citado documento se somete a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 117 de 19.6.2014, en el Diario Córdoba de 20.6.2014 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite de comunicación a los municipios colindantes y a los propietarios incluidos en el ámbito de la presente innovación.

Durante la exposición pública se presentan 3 alegaciones, que son informadas por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo (SAU) de la Excmá Diputación de Córdoba con fecha 16.10.2014 y que, posteriormente examinadas en el pleno en la sesión de fecha 6.2.2015, acuerda estimar una, desestimar otra y estimar parcialmente la tercera.

Durante dicho período de información pública se solicitan los informes sectoriales que con carácter preceptivo deben emitir las distintas Administraciones, los de la Junta de Andalucía a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, conforme a lo dispuesto en el art. 15 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; recibiendo e incorporándose al expediente.

Paralelamente, se recibe e incorpora al expediente el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha 12.11.2014.

El Pleno del Ayuntamiento procede a aprobar provisionalmente la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística, en sesión celebrada el 6 de febrero de 2015, previa emisión de informes técnicos del SAU, de fecha 3.2.2015, e informe jurídico municipal de fecha 4.2.2015; solicitándose, conforme a lo dispuesto en la D.A. 1.ª 4 del Decreto 36/2014, a través de la Comisión Provincial de Coordinación, informe a los órganos y entidades administrativas que habían emitido el informe a la aprobación inicial preceptivo y vinculante, a los efectos previstos en el artículo 32. 1 regla 4.ª de la LOUA, incorporándose al expediente.

Finalmente, con fecha 27 de abril de 2015 se emite Resolución del Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Córdoba, por el que se dispone la sujeción al procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica del Proyecto de Innovación mediante Modificación Puntual del PGOU de Cañete de las Torres, para la clasificación de terrenos como suelo urbano no consolidado ordenado con uso industrial-terciario, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, conforme al modificación del Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, y se dispone la conservación de determinados actos y trámites realizados en el procedimiento de Evaluación ambiental del citado proyecto. De conformidad con lo expuesto, consta Declaración Ambiental Estratégica de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Córdoba de fecha 6.5.2015, en el que considera viable, a los efectos ambientales, la innovación mediante Modificación Puntual del PGOU de Cañete de las Torres para la clasificación de terrenos como suelo urbano no consolidado ordenado con uso industrial-terciario, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento, el Estudio de Impacto Ambiental y en el Anexo III de la Declaración.

Recibido del expediente en la Delegación Territorial el 25.2.2015 y realizado requerimiento el 4.3.2015, se cumplimenta el mismo con la documentación aportada el 19 de marzo y 18 de junio de 2015.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo de 1 de julio de 2015, 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 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cañete de las Torres, con determinadas consideraciones y valoraciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cañete de las Torres 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 íntegramente 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 Cañete de las Torres 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, al afectar a las determinaciones de la ordenación estructural, y 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.

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. Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración Ambiental Estratégica de fecha 6.5.2015, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y la modificación efectuada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo. Asimismo constan en el expediente los restantes informes preceptivos que se relacionan en el apartado de tramitación.

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

- Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística de la presente innovación, en base al objetivo pretendido de concentrar en el exterior del núcleo urbano, el centro de recepción y adecuación de la aceituna y el centro de producción y almacenamiento del aceite, de la Cooperativa Agrícola Olivarrera Virgen del Campo, con las consiguientes mejoras para el bienestar de la población y mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, donde las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, mejoran su funcionalidad, y cuyo incremento de aprovechamiento lucrativo mantiene la adecuada proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, conforme a lo establecido en el artículo 36.2.a).1 y 2.º, de la LOUA y en los términos previstos en el artículo 45.2.B).b), mediante una actuación de reforma interior, para mejorar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, al devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

- El artículo 7 de las ordenanzas establece «Debido a que la totalidad del suelo del ámbito pertenece a un único propietario, se establece la Reparcelación Voluntaria en los términos establecidos en el artículo 104.2 de la LOUA». A estos efectos, cabe señalar que el Ayuntamiento también es titular de terrenos, parcelas E y F, aunque en este caso también cabe estar a lo señalado en el art. 138 de la LOUA y 130.1.b, a efectos de su consideración de propietario único.

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

Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cañete de las Torres para incorporar un Nuevo Suelo Urbano No Consolidado de uso industrial ARI-7 «Almazara», promovido por la Cooperativa Agrícola Olivarrera Virgen del Campo, S.C.A., con las consideraciones y valoraciones indicadas en el punto cuarto de los fundamentos de derecho, al cumplimentarse en general las exigencias y criterios establecidos por la legislación urbanística vigente en cuanto a tramitación, documentación y determinaciones.

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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 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. Asimismo se publicará en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el estudio ambiental estratégico de conformidad con el art. 40.5 o de la Ley 7/2007, de 9 de julio en su redacción dada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo.

Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Cañete de las Torres, 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, a 23 de julio de 2015.- Vº Bº, 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.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El presente documento de Clasificación de un A.R.I. Como Suelo Urbano No Consolidado Con Uso Terciario E Industrial ordena el suelo clasificado como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural Campiña y Suelo Urbano Consolidado de Tolerancia Industrial Aislado, determinados en el PGOU de Cañete de las Torres, Aprobado Definitivamente con las suspensiones que se establecían en la Resolución de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de fecha 11 de septiembre de 2012, y publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 8 de Febrero de 2013, y documentos integrados de las Modificaciones Puntuales Aprobadas Definitivamente

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

Artículo 2. Vigencia y modificación.

1. El documento entrará en vigor desde la publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar una modificación, conforme al art. 38 de la LOUA, cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente documento.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el ámbito, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

Artículo 4. Interpretación del documento.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del documento se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres.

Artículo 5. Normas de aplicación.

1. Será de plena aplicación lo dispuesto en el PGOU de Cañete de las Torres, Aprobado Definitivamente con las suspensiones que se establecían en la Resolución de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de fecha 11 de septiembre de 2012, y publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 8 de Febrero de 2013, y documentos integrados de las Modificaciones Puntuales Aprobadas Definitivamente, salvo en los apartados suspendidos.

2. En lo que se refiere a las condiciones particulares de la edificación en función de la zonificación establecida, éstas se especifican en estas Ordenanzas Reguladoras.

CAPÍTULO 2

DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 6. Unidades de Ejecución.

A efectos del desarrollo y ejecución del presente Documento se establecen una única Unidad de Ejecución que comprende la totalidad del ARI, denominada como tal U.E. «Almazara», cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos en las Normas Urbanísticas, en concordancia con las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 7. Sistema de actuación.

1. Debido a que la totalidad del suelo del ámbito pertenece a un único propietario, se establece la Reparcelación Voluntaria en los términos establecidos en el artículo 104.2 de la LOUA.

2. Se establecería el sistema de actuación para la unidad de ejecución mediante Compensación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU y la LOUA, en caso de existencia de dos o más propietarios.

3. La parcelación de las manzanas es la determinada en el plano de ordenación.

Artículo 8. Instrumentos complementarios de ordenación.

Estudios de Detalle.

a) Se podrán formular Estudios de Detalles, siempre que su ámbito comprenda una manzana completa de la ordenación establecida en el Documento, con la finalidades exclusivas establecidas en relación al artículo 15.1.a de la LOUA.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Documento en cuanto a las condiciones de ordenación y regulación de usos de la zonificación asignada a la manzana objeto del Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la LOUA.

c) El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el planeamiento vigente.

Artículo 9. Instrumentos de ejecución material.

Unidad de Ejecución.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Documento se llevará a cabo mediante un único Proyecto de Urbanización de acuerdo al art. 28 del Planeamiento Vigente.

Artículo 10. Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales, para la adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo, se establecen en la Ficha Urbanística.

- La duración de las obras de Urbanización para todo el ámbito no superará en cualquier caso el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento General.

- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de tres años desde la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento General.

- La adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo se hará efectiva si se cumple los plazos anteriores, debiendo acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

CAPÍTULO 3

ORDENANZAS REGULADORAS DE ZONA

Artículo 11. Zonificación.

En el presente documento se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios:

Zonificación. Terciario Almazara.

Zonificación Industrial Almazara.

Artículo 12. Definición y tipología «Terciario Almazara».

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el plano de ordenación como Terciario.

Responde a la tipología de edificación Terciaria implantada en la Parcela 1 con retranqueo de la fachada respecto a la alineación al vial.

Corresponderán a la implantación de los usos señalados en el artículo 53 del planeamiento vigente.

Artículo 13. Condiciones de ordenación «Terciario Almazara».

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima es la señalada en el plano de ordenación ya que queda prohibida su segregación.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta de la parcela es de 4.525,64m²t.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

Las señaladas en el plano de ordenación:

Separación mínima a lindero público Sur (Calle Glorieta)..... 11 m

Separación mínima a lindero público Norte (Nuevo viario)..... 6 m

Separación mínima a lindero privado Este 3 m

Separación mínima a lindero privado Oeste 5 m (salvo silo preexistente)

Artículo 14. Condiciones de edificación «Terciario Almazara».

1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección. No podrá edificarse fuera de las zonas tramadas en el plano de ordenación, delimitadas por la separación mínima a linderos, a excepción de pérgolas o elementos de sombra destinados al aparcamiento de vehículos.

2. Altura máxima edificable y núm. de planta máximo.

La altura máxima edificable será de 9,5 metros. La limitación de altura no afecta a los elementos preexistentes, tales como el Silo.

La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 niveles o plantas, es decir planta baja y alta.

3. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será 2,6 m. No se fijan alturas libres máximas de plantas.

4. Dotación de plazas de aparcamiento.

La reserva de al menos 1 aparcamiento/100 m²t para estacionamiento de vehículos deberán preverse en el Proyecto de Edificación, señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación.

5. Ordenanza de valla.

a) Parcela edificada.

Vallas alineadas a vial: Se podrá realizar valla de 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la linde, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 15. Regulación de los usos «Terciario Almazara».

Se admiten los siguientes usos definidos en el Art. 63 del planeamiento vigente:

a) Uso dominante:

Hotelero.

Comercial 1.^a y 2.^a Categoría.

Oficinas 2.^a y 3.^a Categoría.

b) Usos complementario:

Garage en 1.^a Categoría.

c) Usos compatibles:

Todos, excepto Residencial, Tanatorios y Cementerios.

Artículo 16. Definición y tipología «Industrial Almazara».

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el plano de ordenación como Industrial.

Responde a la tipología de edificación Industrial implantada en la Parcela 2 con retranqueo de la fachada respecto a la alineación al vial.

Corresponderán a la implantación de los usos señalados en el artículo 52 del planeamiento vigente.

Artículo 17. Condiciones de ordenación «Industrial Almazara».

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima es la señalada en el plano de ordenación ya que queda prohibida su segregación.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta de la parcela es de 14.960 m²t.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La señalada en el plano de ordenación:

Separación mínima a lindero público Sur (Nuevo viario)..... 5 m

Separación mínima a lindero privado Este y Oeste 15 m

Separación mínima a lindero privado Norte 5 m

El trazado de la separación mínima a linderos se realizará sin quiebros mediante una única línea en la totalidad de la parcela.

Artículo 18. Condiciones de edificación «Industrial Almazara».

1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección. No podrá edificarse fuera de las zonas tramadas en el plano de ordenación, delimitadas por la alineación de fachada.

2. Altura máxima edificable y núm. de planta máximo.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares, una altura máxima de 18 m.

La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 niveles o plantas, es decir planta baja y alta.

3. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será 3 m. No se fijan alturas libres máximas de plantas.

4. Dotación de plazas de aparcamiento.

La reserva de al menos 1 aparcamiento/100 m²t para estacionamiento de vehículos deberán preverse en el Proyecto de Edificación, señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación.

5. Ordenanza de valla.

a) Parcela edificada.

Vallas alineadas a vial: Se podrá realizar valla de 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,40 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la linde, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 19. Regulación de los usos «Industrial Almazara».

Se admiten los siguientes usos definidos en el art. 63 del planeamiento vigente:

a) Uso dominante:

Industrial de Producción 1.^a, 2.^a y 3.^a Categoría.

b) Usos complementario:

Garage en 1.^a Categoría.

c) Usos compatibles:

Oficinas 2.^a categoría.

Comercial 1.^a Categoría.

Estación de Servicio.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CÁDIZ DE LA TORRE, MODIFICACION DE NORMAS

CONDICIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CÁDIZ DE LA TORRE (ARL)

PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ORDENACIÓN URBANÍSTICA *Ámbito *Ámbito
Superficie Bruta: 43.302,56 m² **Tipo:** AREA DE REFORMA INTERIOR E.I.V.-

USO DEL SUELO **Categoría:** No Clasificada (Ordenación Dualidad)

USO INDUSTRIAL **Densidad:** ..vivienda
 Edificabilidad: 0,45 m²/m² ..vivienda

APROXIMACIONES 28,7 **Nº máximo viviendas:** ..vivienda
 Área de parcela: 0,45 m²/m²

Área de parcela: 28,7 **Objetivo:** 19.485,44 m²
 Área de parcela: 1.1985 (Global)
 Área de parcela: 23.355,30 U.A.
 Área de parcela: 21.390,23 U.A.
 Área de parcela: 0 U.A.
 Área de parcela: 1.515,07 U.A.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR (ARI) **Nº máximo viviendas:** ..vivienda
 Edificabilidad: ..vivienda

RESERVA PARA POTENCIALIDADES **Superficie Libre:** 10,67% Superficie del bruto
 4420,24 m²

USO DE SERVICIOS **Equipamiento:** 52 plazas
Ordenanza: ZONA TERCERIO ALBAZAR - INDUSTRIAL ALBAZAR
Otras Usos: Los indicados en los ordenanzas reguladoras específicas de la Innovación

USO DE SERVICIOS **Planes de Incentivos:** ..vivienda
Ordenanza: ZONA TERCERIO ALBAZAR - INDUSTRIAL ALBAZAR
Otras Usos: Los indicados en los ordenanzas reguladoras específicas de la Innovación

ORDENACIÓN URBANÍSTICA **Planes de Incentivos:** ..vivienda
Ordenanza: ZONA TERCERIO ALBAZAR - INDUSTRIAL ALBAZAR
Otras Usos: Los indicados en los ordenanzas reguladoras específicas de la Innovación



Integrar el ARI en la estructura generada y orgánica del núcleo de manera lógica, mediante un modelo que ubica la parcela de usos terciarios y áreas libres a modo de fachada urbana de carácter unitario e inseparable, prestando especial atención a su situación como primer elemento de la trama y al reconocimiento del Sillo como hito urbano

Traducir las actividades que requieren un gran consumo de suelo, del interior del casco a un ámbito más adecuado. La situación de los usos industriales se ubican en la traza urbana, permitiendo, mediante el establecimiento de los rasantes, un menor impacto visual de la edificación, al encontrarse deprimida respecto a la cota natural.

Se realizará la glorieta de conexión del ámbito con la N-324 como obra exterior del mismo.

El Ordenamiento Urbanístico se modifica de conformidad con el artículo 10.1 de la LOU
 (L. Expediente de 3.1. de Decreto 11/2002)

Córdoba, 11 de septiembre de 2015.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.