

SISTEMA GENERAL VIARIO	
DENOMINACIÓN: SISTEMA GENERAL VIARIO	CÓDIGO: SGV-1
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Área de reparto: ARENALES	Superficie bruta m ² : 1.120,00 Edificabilidad bruta m ² t/m ² s: 0,00 Aprovechamiento Medio 0,6986220
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO	
Instrumento de Planeamiento: Proyecto de Urbanización Iniciativa de Planeamiento: Privada	Prioridad: Media
Objetivos y criterios de ordenación: Obtención del suelo necesario para completar el sistema de accesos al sector industrial Los Arenales, dado que el resto del suelo necesario ya es de titularidad de Carreteras de la Junta de Andalucía. Otras determinaciones: La ejecución de la totalidad de la glorieta de acceso se realizará a cargo del Sector Los Arenales como obra exterior al mismo.	

La Rambla, 3 de septiembre de de 2008.- Joaquín Millán García, Arquitecto; Arturo González Martínez, Arquitecto.

Córdoba, 31 de marzo de 2009.- El Delegado, Francisco García Delgado.

ANUNCIO de 2 de abril de 2009, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la subsanación de deficiencias y Texto Refundido de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística en el municipio de El Carpio.

EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS Y TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, RELATIVA A NUEVOS SECTORES DE S.U.S. Y S.U.O. INDUSTRIAL «LA AZUCARERA», EN EL MUNICIPIO DE EL CARPIO

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-77/05: Subsanación de deficiencias y Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, en el ámbito de Nuevos Sectores de SUS y SUO Industrial «La Azucarera»; en el municipio de El Carpio, formulado por dicho Ayuntamiento, a instancias de Cincoces, S.A., y Promociones Mariscal Bioque, S.L.: UTE Industrial «El Carpio» representada por doña Carmen E. Pérez Valera.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U), en sesión celebrada con fecha 20 de marzo de 2006, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo 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 Provincial.

2. Que con fecha 13 de septiembre de 2006, tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de El Carpio comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 31 de agosto de 2006, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Que la presente subsanación de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U, de 20

de marzo de 2006, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U de 20 de marzo de 2006, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Provincial 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. No obstante lo cual, se señalan las siguientes consideraciones y valoraciones:

Se aprecia un error material en la página 12 de la memoria, al hacer referencia a unas plazas de aparcamiento público que no se corresponden con las expresadas en los cuadros de la innovación, que serán las exigibles en todo caso, en la ejecución del sector de suelo urbanizable ordenado.

Formaran parte de la ordenación estructural las determinaciones cuyo contenido se refiera a las materias reguladas en el artículo 10.1.A de la LOUA.

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 Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, 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. Córdoba, 22 de febrero de 2007.- El Delegado, Francisco García Delgado.

PUBLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS

5. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de El Carpio en el ámbito de «La Azucarera»		Ficha de Planeamiento Área de Reparto:
ÁREA DE REPARTO		AR-SU_Ampliación de La Azucarera
Datos Generales		
NÚCLEO	El Carpio (Córdoba)	
SITUACIÓN	Al Este del núcleo de El Carpio, en las cercanías del Polígono Industrial «La Azucarera». Frente a la Carretera A-306 a Jaén.	

DELIMITACIÓN	Según Planos de Ordenación Estructural	
Condiciones Básicas		
	Sector SUO Ampliación de La Azucarera 1	Sector SUS Ampliación de La Azucarera 2
Denominación	SUO Ampliación de La Azucarera 1	SUS Ampliación de La Azucarera 2
Categoría	Urbanizable Ordenado	Urbanizable Sectorizado
Uso Global	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
Superficie	255.411,60 m ² s	112.111,66 m ² s
Condiciones de Aprovechamiento		
Edificabilidad Bruta	136.070,06 m ² t	59.727,28 m ² t
Coef. Ponderación	1	1
Aprovechamiento Medio	0, 532748 Unidades de Aprovechamiento	

Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de El Carpio en el ámbito de «La Azucarera»		Ficha de Planeamiento S1
Sector SUO Ampliación de La Azucarera 1		
DATOS DE ORDENACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	Según el Plan de Etapas	
USO GLOBAL	Industrial	
USO COMPATIBLE	Dotacional y Terciario	
USO INCOMPATIBLE	Residencial	
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE GLOBAL	136.070,06 m ² t	
PLAZOS DE EJECUCIÓN	Urbanización	Tres años contados desde la aprobación definitiva de los respectivos Proyecto de Urbanización
	Edificación	Seis años desde la recepción definitiva de las Obras de Urbanización.

Objetivos:

Delimitación y ordenación de un ámbito destinado a uso global industrial y usos compatible terciarios en el entorno del Polígono Industrial «La Azucarera» y como ampliación del mismo, con regulación de las condiciones estructurales y pormenorizadas, evaluación de la idoneidad medioambiental de las mismas, y fijación de las Condiciones de Intervención de la Administración en el mercado de suelo industrial de la zona (a través del rescate de Plusvalías).

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sistema viario.

1. La estructura viaria que propone esta Modificación será vinculante en orden a garantizar las conexiones con las tramas viarias y de infraestructura colindantes, y en particular: Tanto la conexión de los nuevos suelos ordenados con el vial de borde del vecino Plan Parcial PP-I3 y, a través de éste con la Carretera A-306, diseñándose el nudo de enlace con dicha carretera de forma tal que permita un tráfico fluido; Como de los suelos meramente sectorizados con la antigua nacional N-IV, diseñándose igualmente los enlaces necesarios.

2. En el caso del sector SUO «Ampliación de la Azucarera 1», el viario interior que se proponga deberá garantizar igualmente las conexiones oportunas con el viario local del PP-I3.

3. Finalmente, el viario interior que se plantee deberá ajustarse a las cotas altimétricas del Vial de Conexión con la A-306, evitando pendientes excesivas, y con una sección viaria

que permita el tráfico en ambos sentidos (con ancho de calzada no menor de 7 metros para ambos sectores).

Sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

1. En ambos casos (SUO ampliación de La Azucarera 1 y SUS ampliación de La Azucarera 2), se integrarán en una misma Zona Espacios Libres y Dotaciones Sociales y Comerciales, consiguiendo un conjunto trabado de espacios destinados a usos Públicos, cuyo programa se detallará en la Parte 2.B de esta Modificación, y que en todo caso acogerá locales destinados a servicios comunes de las empresas instaladas en el sector correspondiente.

2. Los usos deportivos se integrarán igualmente en las Zonas Verdes propuestas.

Zonificación.

1. Se considera vinculante el uso Industrial que se propone como Uso Global, con superficies de parcela distribuidas con arreglo a los siguientes porcentajes, que se consideran orientativos:

Superficie	Locales		Ind-1 Pequeña Industria		Ind-2 Mediana Ind.		Ind-3 Ind. Escaparate		Totales	
	Núm. Emp.	Superficie	Núm. Emp.	Superficie	Núm. Emp.	Superficie	Núm. Emp.	Superficie		
Suelo Neto		11%		19%		52%		18%		100%
Ocupación	30%	14%	25%	22%	35%	47%	10%	16%	100%	100%
Techo		12%		23%		49%		17%		100%

2. En cualquier caso las condiciones de edificación de las construcciones se definirán de tal modo que pueda garantizarse el mantenimiento de una imagen urbana estéticamente uniforme.

Sistema técnicos de infraestructuras.

1. Se diseñará, mediante el (o los) Proyecto(s) de Obras de Urbanización necesario(s) para la ejecución de las determinaciones contenidas en esta Modificación, las conexiones con las redes básicas circundantes, y en especial el desvío de las instalaciones de bombeo a alta presión presentes en la zona, así como la instalación de una pequeña estación depuradora que dé servicio a los suelos ordenados mientras se ejecute de forma efectiva, tanto la Red General de Saneamiento y la nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de El Carpio, como las conexiones necesarias con dicha Red General.

2. Las redes básicas de infraestructuras que se diseñen seguirán, en la medida de lo posible, el trazado del viario local propuesto. Dichas redes discurrirán obligatoriamente por espacio público no lucrativo, disponiéndose de arquetas y puntos de registro en número suficiente para la accesibilidad y el mantenimiento de dichas redes.

3. Finalmente, se integrarán los nuevos Centros de Transformación que se dispongan en las edificaciones y Zonas Verdes ordenadas.

Conexiones exteriores de los sistemas e infraestructuras locales.

1. Las condiciones de Ordenación y el trazado de los sistemas locales viarios y de las infraestructuras básicas exteriores al sector, definidos todos en los Planos de Ordenación Estructural, se considerarán vinculantes en orden al aseguramiento de la capacidad y funcionamiento de la trama viaria y redes de infraestructuras de la nueva ordenación propuesta.

Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de El Carpio en el ámbito de «La Azucarera»		Ficha de Planeamiento S2
Sector SUS Ampliación de La Azucarera 2		
DATOS DE ORDENACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	Según el Plan de Etapas	
USO GLOBAL	Industrial	
USO COMPATIBLE	Dotacional y Terciario	
USO INCOMPATIBLE	Residencial	
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE GLOBAL	59.727,28 m2t	
DOCUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial PP-Ampliación de la Azucarera 2	
Plazo para Redacción de Plan Parcial	Seis años	

Objetivos.

Delimitación y ordenación de un ámbito destinado a uso global industrial y usos compatible terciarios en el entorno del Polígono Industrial «La Azucarera» y como ampliación del mismo, con regulación de las condiciones estructurales, evaluación de la idoneidad medioambiental de las mismas, y fijación de las Condiciones de Intervención de la Administración en el mercado de suelo industrial de la zona (a través del rescate de Plusvalías).

PARTE SEGUNDA: DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES PREVIAS

- Art. 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial
- Art. 2. Alcance y contenido
- Art. 3. Efectos y vigencia de la modificación
- Art. 4. Revisión y modificación

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

- Art. 5. Régimen Urbanístico
- Art. 6. Clasificación del suelo
- Art. 7. Calificación del suelo
- Art. 8. Calificación del suelo

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

- Art. 9. Instrumentos de desarrollo urbanístico
- Art. 10. Proyectos de urbanización

CAPÍTULO 4. GESTIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Art. 11. Competencias de la administración para la ejecución de la Planeamiento
- Art. 12. Área de reparto y aprovechamiento medio
- Art. 13. Sistema de actuación por compensación
- Art. 14. Dotaciones

CAPÍTULO 5. DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

- Art. 15. Remisión normativa a las NN.SS. de Plnto. de El Carpio

CAPÍTULO 7. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1.ª Tipología Residencial Unifamiliar Aislada

- Art. 16. Definición y zonificación
- Art. 17. Condiciones de la ordenación
- Art. 18. Condiciones de la edificación
- Art. 19. Regulación de usos

Sección 2.ª Tipología de Equipamiento Comunitario

- Art. 20. Definición y zonificación
- Art. 21. Condiciones de la edificación
- Art. 22. Regulación de usos

CAPÍTULO 1

Disposiciones Previas

Art. 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial (EST).

1. El presente documento tiene la naturaleza jurídica propia de la Norma Urbanística que Modifica, en el ámbito delimitado por el mismo. Asimismo, constituye el instrumento de ordenación estructural y pormenorizada de los suelos que incluye y define el régimen jurídico-urbanístico de éstos.

2. La presente Modificación Puntual tiene como objetivo básico procurar el cambio de categoría de terrenos de suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable Ordenado, según su caso, con un uso global Industrial y Terciario, innovando así las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de El Carpio, y ultimando asimismo la ordenación, en el caso del Suelo Urbanizable Ordenado, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Art. 2. Alcance y contenido (EST).

1. Las Normas de Ordenación de la presente Modificación serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centra la misma, en todo lo que no se oponga a lo establecido con carácter general en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Carpio, y sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

2. La presente Modificación Puntual contiene, estructuradas en dos niveles, las determinaciones necesarias para:

A) Al nivel de Ordenación Estructural.

i. La delimitación precisa de los sectores que serán objeto de transformación, con la definición del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se incluyen.

ii. La ordenación estructural (propia del Planeamiento General para el suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, ordenado). En particular aquellas necesarias para: La integración de la nueva propuesta en la Estructura General establecida por las NN.SS. de Planeamiento de El Carpio; La fijación de usos, densidades y edificabilidades globales; así como la definición de los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo sectorizado.

B) Al nivel de Ordenación pormenorizada.

La ultimación de la ordenación estructural establecida por esta Modificación, que haga posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, impone el establecimiento de las determinaciones propias del planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable, y en particular:

i. El Trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector y de sus enlaces con el Sistema Viario de la zona, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes, de las dimensiones de calzada y Acerados, así como del sentido del tráfico rodado previsto en la zona, para lo que se avanzan propuestas de circulación viaria.

ii. La comprobación de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que garanticen los servicios públicos que la propuesta demande, así como la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación. Todo ello mediante la incorporación al presente documento de los informes técnicos de los órganos competentes.

iii. La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edifi-

catorias, así como su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas de Ordenación de las NN.SS. de Planeamiento de El Carpio, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta asignado (a nivel estructural) por la propia Modificación.

iv. La fijación de las superficies y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, conforme a los estándares legalmente establecidos.

v. El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que se prevean.

vi. El señalamiento, mediante un Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de puesta en servicio de la urbanización. En especial, las condiciones de plazos de ordenación, ejecución y edificación establecidos en el número 18.2 de la LOUA.

vii. La evaluación económica de la ejecución de dichas obras de urbanización, y en su caso, de las dotaciones.

3. El contenido documental de la presente Modificación es, por idéntica razón, el señalado en el número 19 de la LOUA, organizado de modo que pueda hacerse operativa la tramitación del documento completo, y consta pues de la siguiente documentación gráfica y escrita:

PARTE PRIMERA DOCUMENTO DE INFORMACIÓN	
Memoria	Planos de Información
PARTE SEGUNDA DOCUMENTO DE ORDENACIÓN	
Determinaciones de Ordenación Estructural y Pormenorizada*	
Memoria Justificativa	
Planos de Ordenación Estructural	Planos de Ordenación Pormenorizada
Normas Urbanísticas*	

* Nota: Para el mejor entendimiento del Documento se distinguirán las determinaciones de Ordenación Estructural de las de Ordenación Pormenorizada mediante la aplicación de MARCAS DE PÁRRAFO, y así:

(EST) Los párrafos marcados por (EST) deberán entenderse referidos a la Ordenación Estructural, y...

(PORM) Los párrafos marcados por (PORM) deberán entenderse referidos a la Ordenación Pormenorizada.

3. Si del presente documento surgiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, la interpretación de las mismas corresponderá en todo caso al Excmo. Ayuntamiento de El Carpio, a través de los Servicios Técnicos del mismo, y sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía. En cualquier caso, si las discrepancias se produjesen entre documentos gráficos prevalecerá el de menor escala. Si las discrepancias se produjesen entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la gráfica.

Art. 3. Efectos y vigencia de la Modificación Puntual (EST).

La presente Modificación Puntual será publicada, ejecutiva y obligatoria, y por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tanto para el Ayuntamiento de El Carpio y los demás organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares afectados. Asimismo, entrará en vigor desde su publicación y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el art. 34 de la LOUA y en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento, mientras no se modifiquen o revisen sus determinaciones.

Art. 4. Revisión y modificación (EST).

1. Se procederá a la revisión del presente documento cuando concurra alguno de los supuestos que establece el art. 7 de las NN.SS., que determinará la sustitución del mismo. En los demás supuestos se procederá a su modificación.

2. No supondrán Modificaciones del presente documento, salvo que por acumulación de ellas suponga lo contrario, las siguientes actuaciones:

a) Las alteraciones No básicas de las Normas Reguladoras de la Edificación, establecidas en la segunda parte de este Documento (Normas Urbanísticas de Desarrollo).

b) Cualquier alteración que pueda resultar: Del margen de concreción que las NN.SS. de El Carpio y la legislación urbanística reservan al Planeamiento de Desarrollo, y en este caso a las determinaciones establecidas en la Parte 2.B de este Documento («Determinaciones de Ordenación Pormenorizada»), siempre que las mismas no impliquen la reducción de los Espacios Libres y Sistemas Locales; Así como de la aprobación de Ordenanzas Especiales para el desarrollo de la presente Modificación Puntual; O de la corrección de los errores de la misma, de conformidad con la legislación aplicable.

CAPÍTULO 2

Disposiciones de Régimen Urbanístico

Art. 5. Régimen Urbanístico del Suelo (EST).

El régimen urbanístico del suelo, y congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen, en virtud de lo dispuesto en el articulado de las NN.SS. de El Carpio, mediante:

a) La Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, mediante la expresión a su vez de la categoría bajo la que se incluye, conforme a los arts. 5 y siguientes de las NN.SS.

b) La Calificación urbanística del suelo según los usos y las intensidades asignadas a los terrenos, en función del establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

Art. 6. Clasificación del suelo (EST).

En desarrollo y ejecución de dichas determinaciones, se producirán cambios en la clasificación, en sentido creciente de consolidación urbana. Tales cambios no requieren modificación o revisión del presente documento y son asimilables, exclusivamente, a los siguientes supuestos:

a) El Suelo Urbanizable incluido en el ámbito de la Modificación Puntual bajo la denominación SUS Ampliación de La Azucarera 2, se transmutará en Suelo Urbanizable Sectorizado, desde el momento en que sea aprobado definitivamente la Parte 2.A de este Documento. Dichos suelos adquirirán la condición de Urbanizables Ordenados únicamente cuando se haya formulado y aprobado el correspondiente Plan Parcial.

b) El Suelo Urbanizable incluido en el ámbito de la Modificación Puntual bajo la denominación SUO Ampliación de La Azucarera 1, se transmutará en Suelo Urbanizable Ordenado, desde el momento en que sea aprobado definitivamente el Documento completo que integra la presente Modificación Puntual.

c) El suelo Urbanizable Ordenado se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado, cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas:

- Bien por esta Modificación (Parte 2.B) para el sector SUO Ampliación de La Azucarera 1.
- Bien por el correspondiente Plan Parcial para el sector SUS Ampliación de La Azucarera 2.

En los plazos que se establezcan en ambos casos y con el cumplimiento de las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean.

Art. 7. Calificación del suelo (EST).

Los suelos incluidos en el ámbito de la presente Modificación Puntual se califican expresamente mediante alguno de los usos globales que se señalan en los respectivos planos de Ordenación Pormenorizada, con arreglo a la regulación de usos y actividades que establecen las NN.SS. y las Normas Urbanísticas de la presente Modificación.

CAPÍTULO 3

Desarrollo de la Modificación

Art. 8. De los Instrumentos de Desarrollo Urbanístico (EST).

1. La presente Modificación Puntual se desarrollará y completará sus determinaciones, para el sector SUO Ampliación de La Azucarera 1, mediante las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenidas en la propia Modificación. En el caso del sector SUS Ampliación de La Azucarera 2, será necesaria la redacción de un Plan Parcial denominado PP-«Ampliación de la Azucarera 2» que ordene de forma pormenorizada dichos suelos. En ambos casos, las determinaciones que se establezcan no podrán modificar la densidad, tipología y cesiones fijadas con carácter de mínimo en la Ordenación Estructural.

2. Las obras necesarias para la realización material de las previsiones contenidas en la presente Modificación Puntual, se detallarán y programarán con toda precisión mediante Proyecto de Urbanización, conforme a lo dispuesto en los Artículos 13 y 17 de las NN.SS. de El Carpio. Dicho Proyecto incluirá obligatoriamente las especificaciones necesarias para la ejecución de las obras de conexión exterior señaladas en esta Modificación.

Art. 10. Proyectos de Urbanización (PORM).

10.1. Determinaciones propias de los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos cuya finalidad es la de llevar a la práctica, en Suelo Urbanizable Ordenado, la realización material de las determinaciones propias del Planeamiento de Desarrollo. Dichos proyectos no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones de esta Modificación sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación exigida en los arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con carácter de mínimo.

2. El Ayuntamiento podrá imponer en su caso las características de los materiales a emplear en los acabados de urbanización, justificando su procedencia en la armonización del entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de la zona.

Asimismo, en los espacios privados no ocupados por la edificación, como resultado del retranqueo de los volúmenes edificados respecto a la alineación que establezca la red viaria, el Proyecto de urbanización se limitará a establecer condiciones de cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

3. La localización de los usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, tales como la Pequeña Estación Depuradora, o las casetas para el alojamiento de los Centros de Transformación, así como la señalización, tipo de luminarias a adoptar, pavimentos, arbolado y mobiliario urbano, son objeto obligado del Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas como en los emplazamientos más adecuados para los mismos.

10.2. Ejecución de los Proyectos de Urbanización.

1. Toda obra de urbanización estará sujeta a la previa licencia municipal, con arreglo a lo establecido en el artículo 169 de la LOUA.

En las obras de urbanización será obligatorio solicitar inspección al Ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua y energía eléctrica y alumbrado público. Si como consecuencia de la inspección se aprecia que las obras no se ajustan al proyecto aprobado se paralizarán las obras hasta que no se realicen las modificaciones que imponga el Ayuntamiento.

2. Las obras objeto de proyecto atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de Condiciones e Instrucciones específicas que a tal efecto habrá de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, y en su defecto, a la normativa específica contenida en las NN.SS. de El Carpio. Las obras se avalarán con fianza o aval del 100% de cuantía, si se edifica simultáneamente a las mismas.

3. Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes a los sectores delimitados en esta Modificación, deberá el promotor solicitar la recepción definitiva de las mismas. Los Servicios Técnicos Municipales procederán a la supervisión de éstas, pudiendo ser puestas en servicio si su informe fuera favorable.

En caso contrario deberán realizarse las obras que se estimen necesarias para la complejión de la urbanización con arreglo al Proyecto y Pliego de Condiciones. Si hubiere de cumplimentarse cesiones al Ayuntamiento, a la recepción definitiva deberán estar éstas escrituradas a favor del Mismo. Junto con la solicitud de la Recepción Definitiva de las Obras Ejecutadas, se deberá presentar el Proyecto de Señalización de Tráfico de la zona aprobado por la Administración competente.

10.3. Conservación de la Urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores de las Unidades de Ejecución hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que se determine la cesión a una Entidad de Conservación.

CAPÍTULO 4

Gestión de la Modificación

Art. 11. Competencias de la Administración (EST).

En virtud de los artículos 4 de la LRSV, 85 LOUA y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística (que debe considerarse en vigor), la Ejecución de las determinaciones establecidas en la presente Modificación Puntual corresponde al Excmo. Ayuntamiento de El Carpio, en el ámbito de su esfera competencial y sin perjuicio de la participación en la misma de los particulares, en los términos que establece la Ley.

Art. 12. Área de Reparto y Aprovechamiento Medio (EST).

La presente Modificación delimita una única Área de Reparto coincidente con el ámbito de los suelos cuya Clasificación se innova. Dicha Área denominada AR.SU «Ampliación de La Azucarera incluye íntegramente, tanto el sector SUO Ampliación de La Azucarera 1, como el sector SUS Ampliación de La Azucarera 2. Así mismo, se fija el correspondiente Aprovechamiento Medio, igual a 0,532748, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo bruto, y referido al uso característico Industrial.

Art. 13. Sistema de Actuación por Compensación (PORM).

El Sistema de Actuación seguido para el desarrollo de ambos sectores es el de Compensación. Dicho sistema se aplicará sobre las Unidades de Ejecución completas que se delimiten en la presente Modificación.

Art. 14. Dotaciones (EST).

El acuerdo de aprobación de la Propuesta de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la Administración ac-

tuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según la presente Modificación, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afección a los usos previstos por el mismo.

CAPÍTULO 5

Condiciones Generales de uso e Higiene

Art. 15. Remisión Normativa a las NN.SS. de Planto. de El Carpio (PORM).

Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en el Capítulo siguiente, en desarrollo de la presente Modificación Puntual, regirán las condiciones de uso e Higiene del suelo y de las edificaciones contenidas en las NN.SS. de El Carpio.

CAPÍTULO 6

Normas Regulatoras de la Edificación

Sección 1.ª Tipología Industrial y Terciaria.

Art. 16. Definición y Zonificación (PORM)

Comprende el suelo con uso Industrial grafiado en los planos de Ordenación Pormenorizada con nomenclatura IND-1, IND-2 e IND-3, así como el suelo con destino a usos terciarios, grafiado con la nomenclatura LOC (Local Comercial).

Art. 17. Condiciones de ordenación (PORM).

1. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta será resultado de la aplicación de las reglas fijadas más adelante, y en especial de las normas sobre retranqueos de la edificación.

2. Parcela mínima: La Superficie de Parcela Mínima, así como el Frente mínimo y Fondo de Parcela se fijan en la tabla que figura a continuación.

Ordenanza	Locales	Ind-1	Ind-2	Ind-3
		Pequeña IND	Mediana IND	Ind. Escaparate
	S < 750	750 < S < 1.000	1.000 < S < 2.000	S > 2.000
Superficie Mínima de Parcela	500 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	2.000 m ²
Frente Mínimo	17,5 mts	25 mts	35 mts	
Fondo mínimo	25 mts	40 mts	60 mts	

3. Ocupación máxima de parcela: El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será el que resulte de las reglas de retranqueo fijadas más adelante.

4. Industrias Nido: Para las ordenanzas IND-2 e IND-3, se permite la edificación conjunta de parcelas, formando Industrias nido, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

4.1. Estudio Previo: Se tramitará un Estudio Previo que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios. El Estudio Previo podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.

4.2. Edificabilidad y Ocupación: La edificabilidad total resultante del conjunto de la ordenación no podrá superar del Techo Máximo asignado al conjunto de las parcelas, y la ocupación de suelo del conjunto deberá respetar los retranqueos de la edificación establecidos con carácter general. En cualquier caso la parcela mínima de cada unidad no será inferior a 500 m², y su frente no menor de 17,5 m.

4.3. Elementos Comunes: Las edificaciones resultantes podrán compartir todo tipo de elementos comunes: Tanto estructurales, como funcionales o de instalaciones, siempre y cuando no coincidan las proyecciones horizontales de los espacios privativos. Así mismo, a los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.4. Accesos a interior de parcela: Se deberá disponer un acceso directo desde los viales, y/o espacios peatonales Vadeables, al interior de cada parcela, con un ancho mínimo de 7 metros, que podrá realizarse a través de los espacios mancomunados.

Art. 18. Condiciones de la edificación (PORM).

1. Separación de linderos: Las separaciones mínimas de la edificación, al linderos de la parcela que da frente al vial; así como al fondo de parcela y a los linderos medianeros quedan fijadas en la tabla siguiente. Así mismo, dichas separaciones quedan representadas en los planos correspondientes.

Ordenanza	Locales	Ind-1	Ind-2	Ind-3
		Pequeña IND	Mediana IND	Ind. Escaparate
	S < 750	750 < S < 1.000	1.000 < S < 2.000	S > 2.000
Retranqueos:				
- A Vial	Alineada	5 m	5 m	10 m
- A Medianera	Adosada		4,50 m	
- De Fondo	4,50 m			
Entreplanta	No	25% de la Superficie Ocupada		

2. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + Entreplanta, con un total de 12 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las NN.SS. de El Carpio. No obstante, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático para instalaciones, cuyo techo edificable computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. La entreplanta no ocupará más del 25% de la ocupación de la edificación en su conjunto.

Para los Locales Comerciales se fija una altura máxima de 12,00 metros, sin posibilidad de construcción de entreplanta.

3. Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 3,50 metros.

4. Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, basado en elementos sólidos y opacos (destacadamente de fábrica de bloque o ladrillo enfoscado y pintada en color blanco), 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.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. 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) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

En todo caso, la alineación de las vallas coincidirá, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

5. Condiciones estéticas.

Para la ordenanza Ind.-3 (Industria Escaparate), y para el caso de las parcelas que dan frente a la carretera A-306, se cuidará el diseño del frente de la edificación y de los espacios libres circundantes.

Art. 19. Regulación de usos. (PORM)

a) Uso dominante: Industrial.

b) Usos compatibles:

- Terciario.
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Las parcelas destinadas a uso industrial deberán disponer en su interior de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros construidos.

Sección 2.ª Tipología de equipamiento comunitario

Art. 20. Definición y Zonificación (PORM).

Comprende el suelo con uso dotacional grafiado en los planos de ordenación con nomenclatura «Equipamiento».

Art. 21. Condiciones de la edificación (PORM).

La edificación que se proyecte para albergar tanto los usos sociales y comerciales, como los usos deportivos, se integrarán con las zonas verdes circundantes de modo análogo al representado en los Planos de Ordenación Pormenorizada, consumiendo el techo máximo asignado. Dichas edificaciones integrarán igualmente los espacios reservados a los Sistemas Técnicos de Infraestructuras, tales como la estación depuradora.

Art. 22. Regulación de usos (PORM).

Se establece, con carácter orientativo, el siguiente programa social-comercial para el Equipamiento previsto:

Usos	Superficie	Usos Pormenorizados
Sociales Comerciales Deportivos	1% Sup Ord. 1% Sup Ord. 2% Sup Ord.	Directorio de Empresas, Asesorías, Servicios Informáticos. Secretaría General, Salas de reunión comunes, mantenimiento, vigilancia. Restaurante, Cafetería, Hotel. Club Deportivo, Pistas deportivas, etc.

Se asigna una edificabilidad de 0,40 m²t/m²s a los equipamientos, que no podrán superar una altura de 7,50 metros (PB+1), con una altura libre de Planta Baja no menor de 3,50 m.

Excepcionalmente podrá superarse la altura máxima reguladora en estos edificios para la instalación de torres emblema, hasta un máximo de 14 metros. Córdoba, mayo de 2006. Giménez Soldevilla & Asociados, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, Luis Giménez Soldevilla, Arquitecto; Guillermo Adame Reyes, Arquitecto; José Ramón Cabrera Caracuel, Arquitecto; Antonio Romero Giménez, Ingeniero Industrial.

Córdoba, 2 de abril de 2009.- El Delegado, Francisco García Delgado.

ANUNCIO de 31 de marzo de 2009, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 11 de febrero de 2009, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa al proyecto de delimitación de suelo urbano del municipio de Moclinejo (Málaga).

Expte.: EM-MO-1.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución adoptada por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Moclinejo (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación de la Resolución adoptada y de las Normas Urbanísticas, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (núm. registro 3370) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Moclinejo (Tomo I Sección 1.ª Asiento 1.º).

ANEXO I

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES

Primero. El 8.10.2008 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el expediente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Moclinejo (Málaga) que se eleva a Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y que tiene por objeto definir el perímetro urbano actual del municipio considerando el resto del suelo como suelo no urbanizable con arreglo a lo especificado por el Título II de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima del referido texto legal.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se justifica por las condiciones de urgencia que requiere la solución de su problemática urbanística a corto plazo, indicándose la transitoriedad del mismo hasta la redacción y aprobación definitiva del PGOU del municipio. Como objetivos específicos del PDSU se proponen los siguientes:

- Señalar el perímetro urbano y ordenar los núcleos existentes (Moclinejo y El Valdés)
- Ampliar y mejorar las infraestructuras
- Dotar de normativa edificatoria al suelo urbano
- Establecer unas condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización

Segundo. Se completa el expediente con la aportación el 26.11.2008 y 22.12.2008 de sendos informes de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre vías pecuarias; iniciándose con esta fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

Tercero. Tramitación municipal: certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 27 de agosto de 2008; trámite de información pública por plazo de veinte días mediante publicación en tablón de edictos y anuncios del Ayuntamiento, BOP núm. 172