

Exptes.	Ayuntamientos	Viv.	Subvención
CA-08/08-RA	BENAOCAZ	1	6.000,00
CA-08/36-RA	VILLALUENGA	3	14.100,00
CA-08/37-RA	VILLAMARTIN I	13	86.035,00
CA-08/104-RA	VILLAMARTIN II	13	72.217,50
CA-08/105-RA	VILLAMARTIN III	15	80.187,00
CA-08/34-RA	UBRIQUE I	15	107.940,00
CA-08/101-RA	UBRIQUE II	10	55.920,00

Cádiz, 9 de junio de 2010.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

RESOLUCIÓN de 9 de junio de 2010, de la Delegación Provincial de Jaén, de acuerdo de inicio de procedimiento de reintegro.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y habida cuenta que ha sido intentada la notificación del acto a la persona que se relaciona, no habiendo sido posible practicarla, se le notifica por medio del presente anuncio, y se advierte que no es susceptible de recurso por ser acto de trámite de iniciación del procedimiento, sin perjuicio de los que resultaren procedentes una vez dictada la resolución oportuna.

Expediente: R/ 2/2010.

Interesado: Don Manuel Lombardo Ramos.

Localidad: Jaén.

Contenido del acto: Acuerdo de inicio procedimiento Reintegro.

Para el contenido íntegro del acto podrá comparecer el interesado, en el plazo de 15 días a contar desde el día siguiente a esta publicación, en la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, sita en Paseo Santa María del Valle, s/n, Jaén.

Jaén, 9 de junio de 2010.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

ANUNCIO de 11 de mayo de 2010, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a Nuevo Sector de SUO Residencial «Céspedes», en el municipio de Hornachuelos, de Toma de Conocimiento de 22 de febrero de 2007.

EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, RELATIVA A NUEVO SECTOR DE SUO RESIDENCIAL «CÉSPEDES», EN EL MUNICIPIO DE HORNACHUELOS

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-42/06: Subsanación de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, en

el ámbito de Nuevo Sector de SUO Residencial «Céspedes»; en el municipio de Hornachuelos, formulado por dicho Ayuntamiento, a instancias de don Sergio de Prado Soldevilla.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 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 Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.), en sesión celebrada con fecha 27 de julio 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 4 de enero de 2007 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Hornachuelos comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 23 de noviembre 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 27 de julio 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 27 de julio 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 27 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 LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Parte 2: Normas de Régimen Urbanístico

CAPÍTULO 1

Disposiciones Previas

Artículo. 1.º Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

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 Ordenado de Uso Residencial y baja densidad, innovando las Normas Subsidiarias de Hornachuelos y ultimando su ordenación para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Art. 2.º Alcance y contenido.

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 Hornachuelos, 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 del sector que será objeto de transformación, con la definición del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se incluya.

ii. La ordenación estructural (propia del Planeamiento General para el suelo urbanizable sectorizado y, en este 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 Hornachuelos; 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 del Poblado, 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 delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas de Ordenación de las NNSS de Planeamiento de Hornachuelos, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta asignado (a nivel estructural) por la propia Modificación.

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

iv. 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.

v. La organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación, ejecución y edificación esta-

blecidos en el número 18.2 LOUA. Mediante 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.

vi. La concreción de los compromisos y garantías prestados para la urbanización.

vii. 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.

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	
Memoria Justificativa	
Planos de Ordenación Estructural	Planos de Ordenación Pormenorizada
Normas de Régimen Urbanístico	

4. 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 Hornachuelos, 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 escrita.

Art. 3.º Efectos y vigencia de la Modificación Puntual.

La presente Modificación Puntual será publicada, ejecutiva y obligatoria, y por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tanto para el Ayuntamiento de Hornachuelos 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 LOUA y en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento, mientras no se modifiquen o revisen sus determinaciones.

Art. 4.º Revisión y modificación.

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 Hornachuelos 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.º Régimen Urbanístico del Suelo.

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 Hornachuelos, 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 al Art. 2 NN.SS. Y:

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 (Zonas Homogéneas), conforme al art. 14 NN.SS.

Art. 6.º Clasificación del suelo.

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

a) El Suelo No Urbanizable incluido en el ámbito de la Modificación Puntual, se transmutará automáticamente en Suelo Urbanizable Ordenado, desde el momento en que sea aprobado definitivamente el Documento completo que integra la presente Modificación Puntual.

b) El suelo Urbanizable Ordenado se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado, cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos que establecidos y con el cumplimiento de las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean.

Art. 7.º Calificación del suelo.

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.º De los Instrumentos de Desarrollo Urbanístico.

1. La presente Modificación Puntual se desarrollará y completará sus determinaciones mediante las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenidas en este Documento. Dichas Determinaciones no podrán modificar la densidad, tipología y cesiones establecidas 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 el Capítulo III de las NN.SS., de Hornachuelos. Dicho Proyecto incluirá obligatoriamente las especificaciones necesarias para la ejecución de las obras de conexión exterior señaladas en esta Modificación.

Art. 10.º Proyectos de Urbanización.

Art. 10.1.º 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 pro-

pias 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. Para la ordenación y tratamiento de los espacios urbanos se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de las NN.SS., de Hornachuelos.

3. La localización de los usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, tales como el depósito elevado de suministro de agua por gravedad, 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.

Art. 10.2.º Ejecución de los Proyectos de Urbanización.

1. Toda obra de urbanización estará sujeta a la previa licencia municipal, con arreglo al art. 153 de las NN.SS., de Hornachuelos.

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 (art. 161 NN.SS., Hornachuelos).

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 Hornachuelos. 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 al SUO Céspedes-Cortijo del Ochavillo, 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 compleción 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.

Art. 10.3.º Conservación de la Urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores de la Unidad de Ejecución hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayunta-

miento su conservación y mantenimiento, salvo que se determine la cesión a una Entidad de Conservación.

Art. 10.4.º Normas de Urbanización.

Las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización, así como las características básicas de la red viaria se regirán por lo establecido en el Capítulo III de las NN.SS. de Hornachuelos.

CAPÍTULO 4

Gestión de la modificación

Art. 11.º Competencias de la Administración para la Ejecución del Planeamiento Urbanístico.

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 Hornachuelos, 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.º Área de Reparto y Aprovechamiento Medio.

1. La presente Modificación delimita una única Área de Reparto coincidente con el ámbito de los suelos cuya Clasificación se innova. Dicha Área incluye pues únicamente el sector denominado SUO Céspedes-Cortijo del Ochavillo.

2. Para dicha Área de Reparto se fija el correspondiente Aprovechamiento Medio, igual a 0,175552 m²t/m²s, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo bruto, y referido al uso característico Residencial Unifamiliar Aislada.

Art. 13.º Sistema de Actuación por Compensación.

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

2. En el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un sólo propietario, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación para poder aplicar el sistema, y la Propuesta de Reparcelación Voluntaria que se redacte se limitará a expresar los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que se establezcan en el sector, así como de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en las que se sitúe el 10% del Aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

3. En el supuesto anterior, corresponderá al propietario único la formulación de dicha Propuesta, que elevará al Excmo. Ayuntamiento de Hornachuelos para su aprobación si procediere. La documentación que deba presentarse para la inscripción de la reparcelación en el Registro de Propiedad sólo estará completa si incorpora certificado del acuerdo municipal aprobatorio de dicha Propuesta.

Art. 14.º Dotaciones.

El acuerdo de aprobación de la Propuesta de Reparcelación Voluntaria producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, 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.º Remisión Normativa a las NNSS de Planeamiento de Hornachuelos.

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 Hornachuelos. (Capítulo II NN.SS.).

CAPÍTULO 6

Normas reguladoras de la edificación

Sección 1.ª: Tipología Residencial Unifamiliar Aislada

Art. 16.º Definición y Zonificación.

Comprende el suelo con uso residencial grafiado en los planos de Ordenación Pormenorizada con nomenclatura «UAS».

Art. 17.º Condiciones de ordenación.

1. Edificabilidad neta:

La edificabilidad neta será resultado de atribuir a cada parcela 210 metros cuadrados construidos, consumiéndose en total un Techo Máximo de 12.390 m²t.

2. Parcela mínima:

a) La superficie mínima de parcela es de 700 metros cuadrados de suelo.

b) Fachada mínima admisible. La fachada principal a vial público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima de 16 metros.

3. Ocupación máxima de parcela: El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 30%.

Art. 18.º Condiciones de la edificación.

1. Separación de linderos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será de 7 metros, tal y como queda representada en los planos correspondientes.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será de 3 metros. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras. Se exceptúa igualmente la edificación de un cuerpo, de una sola planta de altura y una superficie construida no mayor de 27 metros cuadrados, con destino a garaje, que podrá adosarse a la medianería, justificadamente con arreglo a la distribución planteada en el preceptivo Proyecto Básico de Edificación. Estos 27 m²t computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad neta consumida.

3. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las NN.SS. de Hornachuelos.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbre de 9,75 metros podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta, y cuyo techo edificable computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2.50 metros. Finalmente, se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

4. Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 metros.

5. Sótanos.

Se admite una planta de sótano para usos de garaje y trasteros u otros usos, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Hornachuelos.

6. 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 enfoscada 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.

Art. 19.º Regulación de usos.

1. Régimen de Usos. Se establecen los siguientes usos:

a) Uso dominante: Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Terciario (excepto instalaciones hosteleras con música).

- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

2. Uso de Aparcamientos. Deberá disponerse en el interior de cada parcela, y a cubierto, al menos una plaza de aparcamiento de vehículos.

Sección 1.ª: Tipología de Equipamiento Comunitario

Art. 20.º Definición y Zonificación.

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

Art. 21.º Condiciones de la edificación.

La edificación que se proyecte para albergar tanto los usos sociales y educacionales, 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 el nuevo depósito acumulador al que se hace referencia en las fichas de planeamiento, o los centros de transformación necesarios para satisfacer la demanda del nuevo sector.

Art. 22.º Regulación de usos.

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

Planta Primera	Cota: 105.00	Planta Baja	Cota: 102.00
Superficie Construida	695.00 m ²	Superficie Construida	975.00 m ²
Aulas	142.50 m ²	Sala Actos y Conferencias	245.00 m ²
Locales Asociaciones	142.50 m ²	Bar-Cafetería	120.00 m ²
Aseos comunes	47.50 m ²	Hall	35.00 m ²
Local Alcalde Pedano	95.00 m ²	Distribuidor	100.00 m ²
Distribuidor	100.00 m ²	Sala Lectura	142.50 m ²
NC Vertical	47.50 m ²	Sala Polivalente (3ª Edad)	142.50 m ²
Palco (Sala Actos)	120.00 m ²	Aseos Comunes	47.50 m ²
		Consultorio Médico	95.00 m ²
		NC Vertical	47.50 m ²

Se preverá la instalación de dos pistas de «Paddle» como Equipamiento Deportivo, ligado a la zona verde emplazada en el extremo sureste del sector, que podrán ser sustituidas por instalaciones deportivas de función similar.

Córdoba, octubre de 2004

Giménez Soldevilla & Asociados, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo. Luis Giménez Soldevilla. Guillermo Adame Reyes.

PUBLICACIÓN DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO

Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Hornachuelos en el ámbito del Poblado de Céspedes.

Ficha de Planeamiento: SUO Céspedes - Cortijo del Ochavillo.

Sector: SUO Céspedes-Cortijo del Ochavillo.

DATOS GENERALES (Ordenación Estructural)	
SUELO	Urbanizable Ordenado Núcleo (Hornachuelos) Céspedes
DENOMINACIÓN	SUO Céspedes-Cortijo del Ochavillo
SITUACIÓN	Al Suroeste del Poblado de Céspedes. Límite: Al Sur con la valla de piedra que lo separa la Finca La Jurada; Al Norte y Este con un pequeño talud que los separa de fincas vecinas; Al Oeste con el camino que conduce al Cortijo del Ochavillo.
DELIMITACIÓN SUPERFICIE	Según Planos de Ordenación Pormenorizada 70.577,32 m ²
OBJETIVOS (Ordenación Estructural)	
Delimitación y ordenación de un ámbito destinado a uso residencial de baja densidad en el entorno del Poblado de Céspedes, con regulación de las condiciones de desarrollo en la propia Modificación Puntual. Evaluación de la idoneidad medioambiental de las mismas, y fijación de las Condiciones de Intervención de la Administración en el mercado de suelo residencial de la zona (a través del rescate de Plusvalías)	
USO E INTENSIDAD GLOBAL (Ordenación Estructural)	
USO GLOBAL	Residencial (Unifamiliar Aislada) y Dotacionales
USO INCOMPATIBLE	Industrial.
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	12.390 m ²
NÚMERO MÁX. VIVIENDAS	59 viviendas
DENSIDAD	8,36 viviendas/hectárea
APROVECHAMIENTO (Ordenación Estructural)	
ÁREA DE REPARTO	A.R. SUO Céspedes-Cortijo del Ochavillo
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,17552 m ² Uso Residencial (Unifamiliar Aislada)/m ²
APROVECH. SUBJETIVO	11,151 m ² (90% AM x Sup Sector)
10% APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	1.239 m ² (90% AM x Sup Sector)

PREVISIONES DE GESTIÓN	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E. SUO Céspedes-Cortijo del Ochavillo
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Según el Plan de Etapas
TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA	
Usos Lucrativos	<i>Superficie</i> % <i>Techo Edificable</i> <i>Nº Viv</i> <i>m²Viv</i>
Uso Residencial (Unifamiliar Aislada)	50.943,61 m ² s 72,18% 12.390 m ² t 59 210 m ² t
Cesiones	
Espacios Libres	Zona Verde _SIPS 5.453,60m ² s 10,64% Zona Verde _Dp 2.058,83 m ² s
Equip.	Jardines 467,55 m ² s 0,66% SIPS Servicios de Interés Público y Social 1.026,00 m ² s 1,45% Dp Deportivo 400,00 m ² s 0,57%
Sistema Viario	Ap Aparcamientos 616,63 m ² s 0,87% Clz Calzada 5.093,45 m ² s 7,22% Ac Acerados 4.517,65 m ² s 6,40%
Totales 70.577,32 m²s 100%	
Conexiones Exteriores	
Sistema Viario	Clz Calzada 2.675,10 m ² s 3,79% Ac Acerados 1.719,77 m ² s 2,44%
Totales 4.394,87 m²s 6,23%	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA URBANIZACIÓN:	
<p>1. Se diseñará, mediante el Proyecto de Obras de Urbanización pertinente, un nuevo depósito acumulador que permita abastecer las necesidades de agua potable, tanto del núcleo urbano del Poblado de Céspedes, como del nuevo crecimiento nuevo. No podrá dejarse sin servicio el depósito de aguas actual mientras no sea sustituido por este nuevo depósito.</p> <p>2. Deberá aprovecharse, en la medida de lo posible, la dotación actual de aguas provenientes del Canal de Riego del Bembézar, para el riego y mantenimiento de las Zonas Verdes y Viales propuestos por esta Modificación, previa autorización de la Comunidad de Regantes del Canal de la Margen Derecha del Bembézar.</p> <p>3. Finalmente, se integrarán los nuevos Centros de Transformación que se dispongan en las edificaciones dotacionales y Zonas Verdes ordenadas.</p>	

Córdoba, 11 de mayo de 2010.- El Delegado, Francisco García Delgado.