

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.



**INNOVACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LOS
ARTÍCULOS 10, 11 y 12, RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE
LA EDIFICACIÓN, DE USO Y ESTÉTICAS, DE LAS
ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EN EL
PARAJE “CRUZ DE LA VEGA” DE PRIEGO DE CÓRDOBA**

Servicios Técnicos Municipales
Mayo 2013

ÍNDICE.

ÍNDICE

I. MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Objeto

1.2 Formulación y redacción.

1.3 Contenido documental.

1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

1.5 Características del ámbito de actuación.

1.6 Antecedentes administrativos.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

2.2 Alcance y encuadre legal.

2.3 Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.

2.4 Descripción y justificación de la modificación propuesta.

II. ORDENANZAS.



I. MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Objeto.

El presente documento tiene por objeto la innovación de las ordenanzas del Plan Parcial Industrial en el paraje "Cruz de la Vega" de Priego de Córdoba, con la finalidad de modificar lo indicado en los artículos 10, 11 y 12, relativos a las condiciones de ordenación y edificación, condiciones de uso y condiciones estéticas.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

1.2 Formulación y redacción.

Se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, y se redacta, a petición expresa de la Presidenta del Área de Urbanismo.

1.3 Contenido.

El contenido documental de la modificación se ajusta a lo establecido en los artículos 19 y 36.2.b de la LOUA, considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

La documentación de la Innovación, que sustituye a la correspondiente del planeamiento vigente es la siguiente:

I. MEMORIA.

1.- Memoria Informativa.

1.1.- Objeto.

1.2.- Formulación y redacción.

1.3.- Contenido documental.

1.4.- Régimen urbanístico de aplicación.

1.5.- Características del ámbito de actuación.

1.6.- Antecedentes administrativos.

2.- Memoria Descriptiva y Justificativa.

2.1.- Criterios y objetivos generales.

2.2.- Alcance y encuadre legal.

2.3.- Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.

2.4.- Descripción y justificación de la modificación propuesta.

II. ORDENANZAS.

1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

1.4.1 Planeamiento general.

- Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba (NNSS, en lo sucesivo), aprobadas con suspensiones por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Córdoba de 28 de abril de 2000. El Texto Refundido fue aprobado por el Ayuntamiento el 27 de abril de 2.001, tomando conocimiento la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de junio de 2.001 y siendo publicado en el BOP 198 de 11 de octubre de 2.001.

I. MEMORIA.

- Adaptación Parcial de las NN.SS. de Priego de Córdoba a la LOUA aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 17 de diciembre de 2010 y publicadas en el BOP nº 32 de 16 de febrero de 2011.

Planeamiento general en trámite.

- PGOU de Priego de Córdoba, aprobado inicialmente por Pleno de 1 de marzo de 2011 y publicado en BOP 62 de fecha 31 de marzo de 2011.

1.4.2 Planeamiento de desarrollo.

- Plan Parcial Industrial en paraje "Cruz de la Vega" (Priego de Córdoba). Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba el 13 de diciembre de 1991.

1.5 Ámbito de actuación.

El ámbito de la innovación es el Plan Parcial "Cruz de la Vega" de Priego de Córdoba.

1.6 Antecedentes administrativos.

El Pleno de la Corporación municipal celebrado el pasado 30 de octubre de 2012 aprobó inicialmente la innovación puntual pormenorizada de los art. 10, 11 y 12 de las ordenanzas del Plan Parcial de "La Vega", relativa a las condiciones de implantación y uso de las construcciones.

Durante el periodo de exposición pública, se presenta alegación, en la que se solicita que además de los nuevos usos contemplados, se incluya también el de vivienda en 1ª categoría.

Puesto que el citado uso se encuentra incluido como compatible dentro de la ordenanza de suelo industrial del planeamiento general en Priego de Córdoba, se entiende podría incluirse en la ordenanza del Plan Parcial, que al ser anterior al documento de Revisión de las NNSS, no lo contempla.

Señalar también, que la presente modificación no afectaría a la ordenación estructural, al tratarse de un uso pormenorizado.

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 29 de enero de 2013, acordó aprobar provisionalmente un nuevo documento de innovación en el que se incluía el uso de vivienda como complementario del industrial; dicho documento se remitió a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, para la emisión del preceptivo informe, en aplicación de lo dispuesto en el art. 31.2 C) de la LOUA, antes de su aprobación definitiva por este órgano de gobierno municipal.

Con fecha 24 de abril de 2013, se recibió en esta Administración dicho informe de la Delegación Provincial de la citada Consejería en el que, como observación a la innovación propuesta, se advertía que resulta inadecuado, con el uso global del sector, la habilitación del uso de Vivienda en 1ª categoría, puesto que su aplicación puede desvirtuar la capacidad y funcionalidad del sector para acoger actividades productivas, sobre todo, considerando que la ordenación del sector ha sido configurada para pequeñas industrias que no justifican la necesidad de vivienda para guarda asociada a las mismas; el citado informe recomienda que para la aprobación definitiva de la innovación deberían tenerse en cuenta estas valoraciones y articularse el modo de completar, corregir o tener en consideración las cuestiones anteriormente señaladas.

I. MEMORIA.

Tras lo anterior, la Presidenta del Área de Urbanismo, con el fin de adecuar el documento a las prescripciones del Informe procedente de la "Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente", propuso que, antes de la Aprobación Definitiva de este documento de innovación, se introdujese en el mismo la modificación de que la compatibilización del uso industrial y el residencial, se permita únicamente en las parcelas con una superficie superior a los 1.000 m²; con ello se mostraron de acuerdo el resto de los miembros de Comisión Informativa de Urbanismo que, por unanimidad y en votación ordinaria, emitió DICTAMEN a favor de que el Pleno de la Corporación Local adopte el ACUERDO de *Aprobar definitivamente la innovación puntual pormenorizada de las Ordenanzas del Plan Parcial del Polígono Industrial "Cruz de la Vega" del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, con el fin de modificar sus artículos 10 "condiciones de ordenación y edificación", 11 "condiciones de uso", y 12 "condiciones de estética", en concreto las relativas al retranqueo de la edificación en el fondo de la parcela, los usos permitidos y el cerramiento de la parcela, con la modificación, respecto del documento de aprobación provisional, de que se permita el uso de vivienda como complementario del uso industrial, únicamente en aquellas parcelas que cuenten con una superficie mínima de mil metros cuadrados.*



I. MEMORIA.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

La presente innovación tiene por objeto modificar algunas de las condiciones de la edificación, de uso y estéticas, en las construcciones del polígono industrial "Cruz de la Vega" de Priego de Córdoba, en concreto las relativas al retranqueo de la edificación en el fondo de la parcela, los usos permitidos y el cerramiento de la parcela.

2.2 Alcance y encuadre legal.

La presente innovación no establece criterio nuevo alguno en la ordenación estructural del municipio, afectando puntualmente a las condiciones de la edificación, de uso y estéticas, y que formaría parte de la ordenación urbanística pormenorizada preceptiva, al tratarse de la ordenanza de edificación de un suelo urbano consolidado (art. 10.2.A.a de la LOUA).

Puesto que la modificación afecta puntualmente a la ordenación pormenorizada preceptiva, le corresponde al Ayuntamiento su Aprobación Inicial y Definitiva previos informes sectoriales.

Además el documento cumple los requisitos establecidos en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2000, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2.3 Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.

La innovación es procedente conforme a lo establecido en los artículos 36 y 38 de la LOUA, así como en los artículos 154 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Además, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente (Art. 38.3 de la LOUA).

Con la propuesta de modificación, se facilitan y mejoran las condiciones de edificación en el Polígono Industrial Cruz de la Vega, en base a demandas sobrevenidas en la situación actual.

2.4 Descripción y justificación de la modificación propuesta.

Con el presente documento se realizan las siguientes modificaciones en la ordenanza de zona del Plan Parcial Cruz de la Vega:

- Se elimina la obligatoriedad de que las edificaciones tenga que realizar un retranqueo de 3'00 ml en el fondo de la parcela (artículo 10).
- Se amplían los usos permitidos en los siguientes: Vivienda en 1ª categoría (en parcelas de superficie igual o superior a 1000 m²), Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil en 1ª y 2ª categoría, oficinas o administrativo en 2ª categoría, comercial en 2ª categoría, de relación en en 1ª y 2ª categoría, y deportivo en 1ª y 2ª categoría (artículo 11).
- Se elimina la obligatoriedad de tener que realizar cerramiento exterior en las parcelas, manteniéndose las condiciones de estética actuales, en caso de que se opte por realizarlo (artículo 12).

I. MEMORIA.

Los citados cambios, se justifican en base a lo siguiente:

- Para los usos y tipologías de construcciones industriales que se instalan en el polígono Cruz de la Vega, no se hace necesario un retranqueo de 3 m en el fondo de la parcela, que en la mayoría de los casos resulta un espacio residual de la construcción. Las necesidades lumínicas de las instalaciones en este polígono tampoco requieren de una iluminación a través del fondo de la parcela, realizándose la iluminación y ventilación por otros medios alternativos, y más propios de construcciones industriales. Por otro lado, y dada las carencias de suelo industrial del municipio de Priego de Córdoba, resultaría beneficioso poder ocupar el fondo de las parcela, teniendo siempre en consideración, que la edificabilidad máxima de las mismas, no es objeto de modificación.

- Los usos permitidos en este polígono industrial, y en la actualidad son muy limitados, reduciéndose al uso industrial, y al comercial y oficinas en 1ª categoría. Las demandas actuales de la sociedad y las carencias de suelo industrial en Priego, requieren de otros usos, que permitan regenerar la economía local y mejorar la calidad y cantidad del tejido industrial. Estos usos serían el de oficinas o administrativo y el comercial en 2ª categoría, el de garajes, aparcamientos y servicios del automóvil, el de relación y el deportivo.

Por otro lado, el uso de vivienda en 1ª categoría aparece contemplado en la actualidad como dentro de los usos compatibles en suelo industrial (art. 175 RNNSS), por lo que resultaría coherente incluirlo también en la ordenanza del presente plan parcial, que se corresponde con el único suelo industrial que en la actualidad se encuentra totalmente consolidado en el municipio de Priego de Córdoba, con anterioridad a la aprobación del planeamiento general vigente..

- El cerramiento de parcela regulado en el art. 12 de las ordenanzas del Plan Parcial, resulta incompatible con algunas de las actividades instaladas en las parcelas del polígono, o dificultan la maniobrabilidad de los vehículos pesados, por lo que debe considerarse un elemento constructivo optativo.



Innovación puntual pormenorizada de los artículos 10, 11 y 12, relativos a las condiciones de la edificación, de uso y estéticas, de las Ordenanzas del Plan Parcial Industrial en el paraje "Cruz de la Vega" de Priego de Córdoba.

II. ORDENANZAS

II. ORDENANZAS.

II. ORDENANZAS.

Se recoge a continuación el artículo cuyo contenido se innova:

Texto actual:

Artículo 10. Condiciones de Ordenación y Edificación.

1.- Alineaciones: Se establece una alineación fija retranqueada en la fachada de 7'00 ml. Como excepción en las parcelas de esquina nº 6, 7, 58 y 59, el retranqueo anteriormente mencionado no se realizará en las fachadas laterales.

La edificación se separará 3'00 ml del fondo posterior, quedando exento de ello las parcelas de esquina, que en el caso de que no agote el fondo y deje patio trasero sin edificar, éstos no darán a fachada.

En las parcelas de más de 3.000'00 m², donde se permite edificación exenta, la separación a lindero será de 5'00 ml, respetándose la alineación de fachada de 7'00 ml.

2.- Ocupación máxima de la parcela: la ocupación máxima será la resultante de la edificabilidad permitida en cada parcela.

3.- Alturas: se fija una altura de 7'50 ml en medianera de edificación o canalón y una altura máxima de 10'00 ml en cumbrera de edificación.

Las partes de planta baja destinadas al uso de oficinas y comerciales anexos a la industria, tendrán una altura libre máxima de 3'50 ml.

4.- Edificabilidad máxima: será 1m²techo/1m²suelo de la parcela neta, pudiendo realizarse entreplantas.

5.- Aparcamientos: se dispondrá obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables de al menos una unidad de aparcamiento por cada 200'00 m² de superficie construida.

Artículo 11. Condiciones de uso.

Uso básico: Industrial en 2ª, 3ª y 4ª categoría.

Usos permitidos: Comercio y oficinas en 1ª categoría anexos a la industria.

Usos prohibidos: los restantes no mencionados.

Artículo 12. Condiciones de estética.

1.- La composición en fachada seguirá los criterios de regularidad y simetría.

2.- Los materiales a utilizar y los acabados, serán los tradicionales en la zona para este tipo de instalaciones.

3.- Cerramiento de parcela: las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 0'60 ml de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2'10 ml de cerramiento ligero y transparente. Las vallas medianeras, podrán realizarse con elementos opacos sin sobrepasar la altura de 2'10 ml.

4.- Se prohíbe la chapa de fibrocemento en cubiertas y piezas cerámicas vitrificadas en las fachadas.

II. ORDENANZAS.

Texto modificado:

Artículo 10. Condiciones de Ordenación y Edificación.

1.- Alineaciones: Se establece una alineación fija retranqueada en la fachada de 7'00 ml. Como excepción en las parcelas de esquina nº 6, 7, 58 y 59, el retranqueo anteriormente mencionado no se realizará en las fachadas laterales.

En las parcelas de más de 3.000'00 m², donde se permite edificación exenta, la separación a lindero será de 5'00 ml, respetándose la alineación de fachada de 7'00 ml.

2.- Ocupación máxima de la parcela: la ocupación máxima será la resultante de la edificabilidad permitida en cada parcela.

3.- Alturas: se fija una altura de 7'50 ml en medianera de edificación o canalón y una altura máxima de 10'00 ml en cumbrera de edificación.

Las partes de planta baja destinadas al uso de oficinas y comerciales anexos a la industria, tendrán una altura libre máxima de 3'50 ml.

4.- Edificabilidad máxima: será 1m²techo/1m² suelo de la parcela neta, pudiendo realizarse entreplantas.

5.- Aparcamientos: se dispondrá obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables de al menos una unidad de aparcamiento por cada 200'00 m² de superficie construida.

Artículo 11. Condiciones de uso.

Uso básico: Industrial en 2^a, 3^a y 4^a categoría.

Usos permitidos: *Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil en 1^a y 2^a categoría, oficinas o administrativo en 1^a y 2^a categoría, comercial en 1^a y 2^a categoría, de relación en en 1^a y 2^a categoría, y deportivo en en 1^a y 2^a categoría.*

Usos compatibles: *Vivienda en 1^a categoría, con la superficie máxima prevista en los programas para viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma, en parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m² y siempre con carácter complementario al uso industrial.*

Usos prohibidos: los restantes no mencionados.

Artículo 12. Condiciones de estética.

1.- La composición en fachada seguirá los criterios de regularidad y simetría.

2.- Los materiales a utilizar y los acabados, serán los tradicionales en la zona para este tipo de instalaciones.

3.- El cerramiento de parcela *será potestativo y, en su caso, tendrá las siguientes características:* las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 0'60 ml de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2'10 ml de cerramiento ligero y transparente. Las vallas medianeras podrán realizarse con elementos opacos sin sobrepasar la altura de 2'10 ml.

4.- Se prohíbe la chapa de fibrocemento en cubiertas y piezas cerámicas vitrificadas en las fachadas.

En Priego de Córdoba, a la fecha de la firma,