

1. MEMORIA DE INFORMACION. ANALISIS Y DIAGNÓSTICO.

1.1. Objeto y Contenido.

- 1.1.1. Objeto.
- 1.1.2. Contenido.

1.2. Planeamiento vigente.

- 1.2.1. Antecedentes de planeamiento-planeamiento vigente.
- 1.2.2. Determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito de actuación.

1.3. Características del ámbito de actuación.

- 1.3.1. Encuadre urbano.
- 1.3.2. Características físicas.
- 1.3.3. Usos y edificaciones.
- 1.3.4. Infraestructuras y servicios urbanísticos.
- 1.3.5. Estructura de la propiedad.

1.4. Análisis y Diagnóstico.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.1. Procedencia, Conveniencia y oportunidad.

- 2.1.1. Procedencia.
- 2.1.2. Conveniencia y oportunidad.

2.2. Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

- 2.2.1. Descripción y justificación de la propuesta urbanística y de ordenación.
- 2.2.2. Objetivos de la actuación.
- 2.2.3. Clasificación/Calificación del suelo.
- 2.2.4. Actuación prevista.
- 2.2.5. Cuadro resumen de las determinaciones urbanísticas.

2.3. Alcance.

2.4. Tramitación.

2.5. Anexos.

- Anexo 1. Alegación.
- Anexo 2. Memoria Informativa.
- Anexo 3. Sugerencia al avance del Plan General.
- Anexo 4. Uso industrial.
- Anexo 5. Uso terciario-

3. PLANOS.

3.1. Planos de información.

3.1.1. Estado actual.

- A. Situación.
- B. Ámbito.
- C. Estructura de la propiedad.
- D. Usos existentes, alturas y tipologías.
- E. Infraestructuras y servicios urbanos.
 - E1. Pavimentación.
 - E2. Red saneamiento.
 - E3. Alumbrado Público.
 - E4. Abastecimiento.

3.1.2. Planeamiento vigente.

- A. Clasificación de suelo.
- B. Calificación de suelo.
- C. Alineación.

3.2. Planos de Ordenación.

- A. Calificación de suelo.

4. NORMATIVA URBANISTICA.

4.1. Normativa urbanística vigente.

- Ordenanzas Zona comercial Casco Tradicional.
- Ordenanzas Zona Industrial Genérica.
- Ordenanzas Casco Tradicional.

4.2. Normativa urbanística modificada.

- Ordenanza Zona Comercial Casco Tradicional.
- Ordenanza Casco Tradicional.

5. EQUIPO REDACTOR.

**MEMORIA DE INFORMACION.
DIAGNOSTICO.**

ANALISIS Y



1.1. Objeto y Contenido.

1.1.1. Objeto.

Es **objeto** del documento la Innovación del planeamiento general de La Rambla para ajustar la ordenanza actual de la Norma en parte de la manzana con ref. catastral 71427 a fin de solventar la posible contradicción existente en la aplicación de la ordenanza, y de garantizar la ejecución de la nueva alineación planteada por el planeamiento sin coste para el Ayuntamiento.

La **Innovación** de planeamiento, que no supone una alteración de la ordenación de las reguladas en el art. 37 de la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre, se conforma como una Modificación Puntual de planeamiento general.

La presente innovación se redacta a solicitud del Ayuntamiento de La Rambla y en cumplimiento del Decreto del Diputado Delegado de Infraestructuras Municipales de la Diputación de Córdoba de fecha 19 de Noviembre de 2007 insertándose en el "Programa de Planeamiento Urbanístico 2007" de la Diputación de Córdoba y su elaboración ha correspondido al Servicio de Arquitectura y Urbanismo, Sección Campiña, estando formado el equipo redactor por Isabel Montero Pérez-Barquero (Arquitecta), José Luis Racero Velasco (Arquitecto Técnico) y Carmen Ruiz Aguayo (Asesora Jurídica).

1.1.2. Contenido.

La estructura y el contenido documental de la presente Innovación es la siguiente:

- Memoria de Información. Análisis y Diagnóstico.
- Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación.
- Planos.
- Normas Urbanísticas.

1.2. Planeamiento Vigente.

1.2.1. Antecedentes de planeamiento-planeamiento vigente.

El planeamiento general vigente actualmente está conformado por el **Texto Refundido y Subsanación de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Rambla** aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 20-02-98.

En relación a este planeamiento se incluye copia de la **alegación** (Anexo 1) presentada por D. Pedro Escudero Liébana a la zona objeto de la

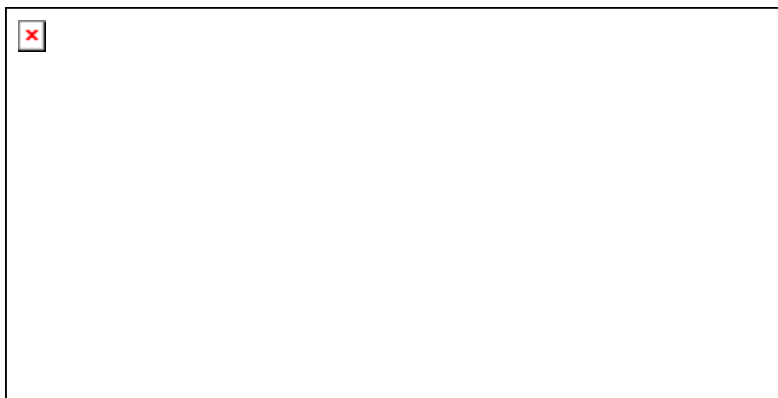
presente Modificación donde se solicitaba la calificación mixta o el uso industrial a partir de los 25 metros de la fachada y copia de la pagina 28 de la **Memoria “Informativa-Justificativa”** (Anexo 2) del Texto de planeamiento en vigor donde se contiene en el apartado “4.2.3 Calificación” de forma textual “en base al informe a alegación presentada por D. Pedro Escudero Liébana y D^a. Dolores Gámez Jiménez, se califica como Comercial del Casco Tradicional la franja recayente a la calle Carrera Baja de la manzana catastral 720420, con la obligatoriedad de destinar la planta baja al uso comercial, produciéndose una realineación del frente de fachada, debiendo quedar garantizado que la urbanización de los frentes realineados recaerá íntegramente en los propietarios afectados”.

En Diciembre de 2.006 con registro de salida nº. 3128 el Ayuntamiento de la Rambla remite a la Junta de Andalucía “**Estudio Previo**” sobre iniciativa de planeamiento urbanístico en suelo urbano consolidado en Carrera Baja, que plantea la actuación sobre la manzana que nos ocupa, para valorar la conveniencia de la iniciativa pretendida. Teniendo en cuenta que la Modificación quedó incluida en el Programa de Planeamiento Urbanístico 2.007 en principio subvencionado por la Junta de Andalucía, no se entendería necesario la evacuación de informe, en cualquier caso, el Ayuntamiento informa que hasta la fecha de redacción del presente documento no ha habido respuesta de la Junta de Andalucía.

Con fecha 10 de Mayo de 2.007, el Ayuntamiento de La Rambla aprueba el **Avance del Plan General de Ordenación Urbana**, y ha finalizado el periodo de información pública.

Durante el periodo de exposición pública del Avance del Plan General de La Rambla se realiza la **sugerencia** incluida en el presente documento como Anexo 3 en relación a la zona objeto de estudio. La sugerencia suscrita por un propietario de varias parcelas, solicita el cambio de uso de la parcela a uso residencial, con las limitaciones de aprovechamiento que se estimen convenientes.

En relación a este aspecto, cabe resaltar que actualmente las parcelas de su propiedad bien están destinadas a usos residenciales/industriales, o comerciales, o bien está sin edificar y por tanto sin uso, conforme recoge la imagen adjunta.



1.2.2. Determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito de actuación.

Revisión de las Normas Subsidiarias.

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación: Zona Comercial Casco Tradicional/Industrial.
Afectado por un cambio de alineación.

Ordenanzas:

Titulo II: Régimen Urbanístico del Suelo.

Capitulo I: Generalidades.

Capitulo II: Régimen del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

Titulo IV: Normas Generales de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

Capitulo I: Regulación de Usos.

Capitulo III: Normas Generales de Edificación.

Titulo V: Normas Particulares de Suelo Urbano.

Capitulo I: Ordenanzas de zonas.

Sección II: Ordenanzas para la zona comercial del Casco Tradicional.

Sección IV: Ordenanzas para la zona industrial.

Teniendo en cuenta la normativa mencionada, **vamos a analizar con carácter previo, con la aplicación del planeamiento vigente la situación actual de la manzana en cuanto a aprovechamientos.**

Como punto de partida tenemos en cuenta el grafismo de la planimetría, donde sobre una manzana se establecen dos calificaciones “**Comercial del Casco Tradicional**” e “**Industrial**”.



Analizando el contenido de la **Ordenanza “Comercial del Casco Tradicional”** (incluido en el presente documento en el apartado de normativa vigente) se concluye que la habilitación de la ocupación de 3 plantas, 2 plantas altas con fondos máximos de 16 metros y planta baja sin limite de ocupación,

viene relacionado de forma obligada con el establecimiento en planta baja de **usos terciarios** (recogido en el Anexo 4), añadiendo la citada Ordenanza que si la planta baja no esta destinada en su totalidad a usos terciarios, le será de aplicación la normativa de Casco Tradicional.

Tras lo anteriormente expuesto cabe señalar que entre los usos terciarios regulados por las Normas (comercial, de relación, residencial público y administrativo) no se incluyen los **usos de carácter industrial** (recogidos en el Anexo 5) y además que el grafismo actual de la planimetría en relación a la aplicación en su caso de la normativa de Casco Tradicional, también resultaría contradictorio, al referirse esta normativa a usos claramente residenciales en principio incompatibles con la posibilidad de establecimientos industriales en el fondo de la parcela, salvo con el industrial de segunda categoría compatible con el uso residencial que de forma obligatoria se tiene que situar en planta baja con excepción de las pequeñas industrias y talleres que podrán situarse en planta alta.

Además, mientras la Ordenanza de Zona Comercial no limita la ocupación en planta baja, la **Ordenanza de Zona Industrial** (Anexo 5), limita la ocupación de planta baja al 80% y establece una edificabilidad de 1 m².t./m².s.

Teniendo en cuenta las **categorías de usos industriales** contenidos en Normas, se concluye que se podrían implantar las 3 primeras categorías, con las siguientes salvedades, la tercera categoría requiere uso exclusivo en la parcela de carácter industrial, la primera categoría no esta regulada como compatible con el residencial y la segunda es compatible con el uso residencial conforme contienen las Ordenanzas de Comercial del Casco Tradicional y Casco Tradicional.

Puesta de manifiesto la situación de desajuste existente en el planeamiento vigente, pasamos a realizar una valoración del **aprovechamiento teórico** con el que cuenta la manzana, con el entendimiento de que a los primeros 16 metros le aplicamos la Ordenanza Comercial de Casco Tradicional con 3 plantas de altura y al resto la Ordenanza Industrial con su edificabilidad máxima de 1 m²/m².



Además, estas superficies se cuantifican con carácter máximo sin detraer la pérdida de superficie producida por el retranqueo establecido por las Normas y por los patios necesarios de ventilación.

CALIFICACION		SUPERFICIE	TECHO
Comercial del Casco Tradicional	2.915	2.915x3 =	8.745
Industrial	6.323,54	6.323,54x1m ² /m ² =	6.323,54
			Total 15.068,54 m ² ./m ² .

Avance de P.G.O.U.

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Calificación: Residencial.



1.3. Características del ámbito de actuación.

1.3.1. **Encuadre urbano.**

Los terrenos objeto del presente documento se sitúan al norte del casco urbano-casco antiguo de La Rambla,



Se asientan sobre uno de los ejes generadores de la estructura urbana de La Rambla, eje Este-Oeste constituido entre otros por la C/ Carrera Baja.

El entorno de la zona está dotado de usos industriales/residenciales, equipamientos y espacios libres. Todo ello, independientemente de que los suelos industriales de La Rambla tienden a quedar ubicados en la dirección este de crecimiento del municipio donde se encuentran la mayoría de los suelos industriales.

1.3.2. **Características físicas.**

Los terrenos tienen una superficie aproximada de 9.238,54 m². conforme al ámbito delimitado en el Plano de Información Estado Actual 3.1.1.B Ámbito y lindan: al norte, con Suelo No Urbanizable Zona de Protección del Núcleo Urbano; al sur, con la C/ Carrera Baja; al este con la Carretera de Montemayor y al oeste, con la C/ Vereda.

Cuentan con una forma irregular y un fondo medio de 50 m. que parece inferior a los fondos medios industriales existentes en la zona.

1.3.3. Usos y edificaciones.

Actualmente conforme refleja el plano de Información Estado Actual "3.1.1. Usos existentes, alturas y tipologías", los terrenos comprendidos en la zona objeto del documento que nos ocupa presentan usos comerciales, residenciales, industriales e incluso solares vacantes de forma que los % de los diferentes usos sobre la totalidad de la superficie sin tener en cuenta los solares vacantes suponen lo siguiente, uso residencial exclusivo o mezclado con el comercial (57,22%), comercial exclusivo (5,70%) e industrial exclusivo o mezclado con el residencial (37,08%).

Además los usos se realizan fundamentalmente en dos plantas y con tipologías entre medianeras.



1.3.4. Infraestructuras y servicios urbanísticos.

Los terrenos que nos ocupan en relación a los viales a los que presentan fachada se dotan en general con las infraestructuras en principio suficientes para dar suministro a las edificaciones previstas o previsibles, conforme hace referencia la documentación planimétrica que se aporta a título informativo facilitada por el Servicio de Seguridad y Salud Sección Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local de la Diputación de Córdoba.

1.3.5. Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad de los terrenos se ha extraído de los datos obrantes en el parcelario de urbana complementados con los facilitados por el Ayuntamiento de la Rambla, adjuntándose a continuación un cuadro resumen de la propiedad existente.

Parcela	Ref. Catastral	Propietario	Dirección	Población.
01	7142701UG4674S0001KP	Ana Ciria Osuna	Consolación, 32	La Rambla
02	7142702UG4674S0001RP	Rafael García Ruiz	Carrera Baja, 13	La Rambla
03	7142703UG4674S0001DP	(DHORSA)	Pol. Ind. Quintos	
04	7142704UG4674S0001XP	Juan Gómez Cabello (y Hnos.)	Carrera Baja, 17	La Rambla
05	7142705UG4674S0001IP	Francisco Gálvez Ruiz.	Rd. San Ramón, 97-2º	14071 Aguerón de Córdoba
06	7142706UG4674S0001JP	Juan Rafael Ruiz Gómez	Carrera Baja 15	0830 Sant Boi de Llobregat
07	7142707UG4674S0001EP	Juan Mantero Castro/Rafaela Ruiz Gómez	Carrera Baja 23	La Rambla
08	7142708UG4674S0001SP	Alfonso Adamuz Castellano/Carmen Cabello Segovia	Carrera Baja 25	La Rambla
09	7142709UG4674S0001ZP	Dolores Lozano Correa	Carrera Baja 27	La Rambla
10	7142710UG4674S0001EP	Juan Mantero Castro/Rafaela Ruiz Gómez	Carrera Baja 23	La Rambla
11	7142711UG4674S0001SP	Concepcion Ruiz Gomez	Carrera Baja 23-B	La Rambla
12	7142712UG4674S0001ZP	Romualdo Cid Arjona/Carmen García Morales	Carrera Baja 13	La Rambla
17A (1)				
17B (2)	7142717UG4674S0001BP			
186	7142718UG4674S0001YP	Ana Ciria Osuna	Consolación, 32	La Rambla

(1) Con la documentación elaborada parece que se detecta un error en el catastro de urbana respecto a la parcela 17(A) (con referencia catastral desconocida según Ayuntamiento, entendiéndose que le corresponde la referencia y datos vinculados a la parcela 17B, que según catastro es propiedad de Luciano Martínez Ciria con dirección a efectos de notificación en C/ Consolación, 29.

(2) Según alude el Ayuntamiento de La Rambla esta parcela 17B parece formar parte de la 06, y es por tanto del mismo propietario.

1.4 Análisis y Diagnóstico.

Una vez recopilada la información anteriormente mencionada, en cuanto a planeamiento y características del ámbito de actuación, cabe incidir en principio de forma independiente en ambos aspectos.

En cuanto a las **características del ámbito de actuación**, teniendo en cuenta su situación-localización, usos, ocupación, geometría, dimensiones e infraestructuras, cabe señalar lo siguiente:

- La **situación-localización** está vinculada a unos de los ejes generadores de crecimiento de La Rambla y “puerta de acceso” a la misma, donde se entiende adecuado posibilitar intervenciones que transformen y dignifiquen la citada puerta de acceso.
- Los **usos** existentes en la actualidad en la propia manzana, mayoritariamente apuestan por el residencial. En cuanto a los usos de la zona donde se implanta, existe una mezcla de usos industriales que surgen de un reconocimiento de actividades industriales existente, usos residenciales, fundamentalmente centrados en nuevos crecimientos actualmente en desarrollo que vienen a fomentar el establecimiento de usos comerciales rentables en la zona y reconocimiento de actuaciones residenciales de interés, equipamiento y espacios libres.

En cuanto a los usos existentes de carácter industrial en la propia manzana, de su análisis se puede decir que parecen no ser usos claramente incompatibles con el uso residencial y bien pudieran emarcarse dentro de la categoría segunda.

Además, en este sentido uno de los propietarios de los usos industriales sugiere, durante la exposición pública del Avance de P.G.O.U., la modificación de la calificación industrial a residencial como así viene recogido en el mismo.

- La escasa **ocupación** en las edificaciones de la manzana, teniendo en cuenta que las edificaciones son de 1 o mayoritariamente 2 plantas y en general presentan grandes patios.
- La **geometría-dimensión**, de la manzana que presenta un fondo medio de 50 m. que en principio parece asimilable más a los fondos medios de las manzanas residenciales que a las industriales.
- Las **infraestructuras**, la zona cuenta con las infraestructuras necesarias para tener la condición de solar, como así se deduce de las Normas Subsidiarias.

En cuanto al **planeamiento vigente**, ya se analizó anteriormente, en profundidad, el desajuste existente entre el grafismo de las Normas y el contenido de las Ordenanzas. Sin embargo, independientemente de lo anterior en relación al planeamiento cabe resaltar algunos aspectos:

- El Avance del P.G.O.U. califica la manzana con uso global residencial.
- Las alegaciones antiguas y las sugerencias nuevas van en la línea de ajustar la calificación de la manzana a residencial.
- La importancia de garantizar el ajuste en el cambio de alineación sin coste para el Ayuntamiento, como en este sentido se expone en la sugerencia del propietario anteriormente mencionada.
- Con la aplicación de las ordenanzas, analizado con anterioridad se obtiene un aprovechamiento máximo.

Por tanto, teniendo en cuenta todo lo anterior, se concluye que resulta conveniente ajustar la calificación de la manzana a residencial, con el mantenimiento del aprovechamiento existente, garantizando la ejecución de la nueva alineación sin coste para el Ayuntamiento y además conviene valorar-señalar en que situación quedan las edificaciones existentes con el cambio de normativa planteado.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION.

2.1. Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.

2.1.1. Procedencia.

Establece la legislación vigente, que los procedimientos de innovación del planeamiento urbanístico podrán llevarse a cabo bien mediante la revisión de los mismos, bien mediante la modificación de algunos de sus elementos (artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA).

La revisión (artículo 37 LOUA) supone la alteración integral de la ordenación establecida por los instrumentos y en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística; las alteraciones de ordenaciones distintas de éstas, se entenderán como Modificaciones (artículo 38,1 de la LOUA).

Atendiendo a dicha regulación, así como a la contenida en el Texto Refundido de la Revisión de Normas Subsidiarias de La Rambla que en su artículo 4 "Vigencia, revisión y modificación de las Normas Subsidiarias" regula los distintos supuestos de revisión y modificación del mismo, se considera que la propuesta de actuación contenida en el presente documento es una **Modificación Puntual** que en función de su contenido podría entenderse de naturaleza pormenorizada lo que determinaría que la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva correspondería al Ayuntamiento de La Rambla (artículo 31,1,B,a de la LOUA).

2.1.2. Conveniencia y Oportunidad.

El presente documento de Modificación viene motivado fundamentalmente por la necesidad municipal de ajustar la ordenanza actual de la Norma, solventar la posible contradicción existente y garantizar la ejecución de la nueva alineación planteada por el planeamiento sin coste para el Ayuntamiento.

2.2. Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

2.2.1. Descripción y justificación de la propuesta urbanística y de ordenación.

La solución que se propone desde la Modificación Puntual es absolutamente respetuosa con el modelo urbanístico vigente.

En este sentido, la Innovación mantiene las previsiones de las Normas con relación a la habilitación de usos residenciales en plantas altas, posibilitando el uso residencial en dos plantas cuando no se establece uso terciario en planta baja, limitando el aprovechamiento de la actuación al obtenido con 3 plantas y la implantación de usos terciarios en planta baja, posibilitando la implantación de industrias de 2ª. Categoría, en vez del uso terciario, como reconocimiento al entendimiento de la Norma que recoge como uso compatible la industria de 2ª. categoría.

Por ultimo señalar que los usos o condiciones de implantación existentes que no queden ajustadas a lo establecido, quedarán fuera de ordenación y se estará a lo regulado en la legislación urbanística de aplicación.

En relación al entendimiento de usos y edificaciones como fuera de ordenación, en una primera aproximación se entiende que se trataría en general de actuaciones parcialmente incompatibles.

2.2.2. Objetivos de la actuación.

La actuación contenida en el presente documento presenta los siguientes objetivos:

- Garantizar la ejecución del cambio de alineación previsto en el planeamiento sin coste para el Ayuntamiento.
- Garantizar el aprovechamiento actual para los propietarios.
- Resolver la contradicción existente en la aplicación de las Ordenanzas actuales sobre la manzana objeto de estudio.
- Establecer un uso coherente con los existentes y con la vocación de futuro con la que puedan contar los suelos teniendo en cuenta las características propias de la manzana y la localización de la misma.

2.2.3. Clasificación/Calificación del suelo.

La manzana se plantea con la siguiente clasificación-calificación:

Clasificación: Suelo Urbano con la categoría de consolidado.

Calificación: "Comercial del Casco Tradicional".

Respecto a ambas determinaciones conviene hacer matizaciones, que además están estrechamente vinculadas:

Respecto a la **categoría** de suelo consolidado procede poner de manifiesto:

1. Que no existe aumento de aprovechamiento como mas adelante queda explicitado en la calificación del suelo.
2. Que los suelos no requieren aumento de infraestructuras, que también esta relacionado con el aprovechamiento y usos a implantar, frente a los actualmente posibles.

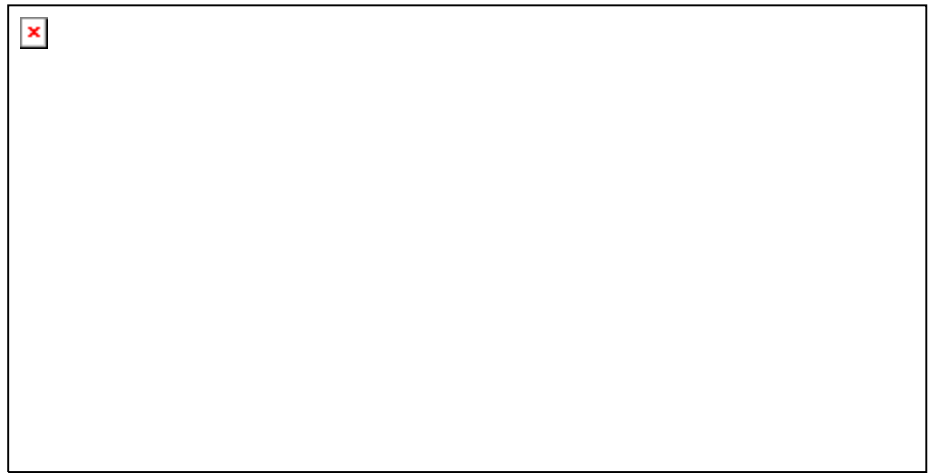
Respecto a la **calificación** conviene señalar lo siguiente:

1. Con la aplicación de esta Ordenanza conforme está en la norma, se mantiene el aprovechamiento inicialmente planteado, teniendo en cuenta que la pérdida provocada por el retranqueo será asumida por las plantas superiores (2ª y 3ª) lo que deberá quedar matizado en las ordenanzas "Comercial del Casco Tradicional".
Por tanto, existe un mantenimiento del aprovechamiento existente en Normas, y justifica el mantemiento de la categoría del suelo como urbano consolidado.



2. Si no se implantarán usos terciarios (o industrial en 2ª. Categoría) en la planta baja, se eliminaría la posibilidad de ejecutar 3 plantas y el aprovechamiento máximo antes calculado habría de quedar distribuido en dos plantas con los usos

permitidos en la Ordenanza de Casco Tradicional. Por tanto, debe quedar garantizado el aprovechamiento sin aumento, estableciendo una limitación en la ordenanza de Casco Tradicional que ajuste la ocupación, en principio del 100% al aprovechamiento obtenido inicialmente, entendiéndose así igualmente coherente el suelo como urbano consolidado.



Respecto a a las **infraestructuras**, ha de valorarse si el mayor destino del techo posible a uso residencial frente al terciario, puede producir un aumento de demandas de infraestructuras, para lo cual han de analizarse los datos siguientes:

ORDENANZA	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL
Comercial	Planta Baja 8.915,16	6.153,38
Casco Tradicional		15.068,54

Eliminando en ambos casos el uso destinado a residencial, nos resta comparar si 8.915,16 m². de suelo terciario producen la misma demanda que 8.915,16 m². de residencial.

En este sentido y tras la valoración efectuada tomando como base de partida las “Técnicas para las obras de Urbanización e Infraestructuras” (apartado 5 de la Documentación Complementaria) de las Normas

Subsidiarias de Planeamiento municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, y las NTE, en su caso, se concluye que las demandas de dimensionamiento de infraestructuras para usos residenciales no son superiores a las necesarias para usos terciarios/industriales.

2.2.4. Actuación prevista.

La intervención sobre cada una de las parcelas existentes en la actualidad o en el futuro, se llevaría a cabo mediante la solicitud de una licencia de obra ordinaria que reflejara en su caso la urbanización del frente realineado.

2.2.5. Cuadro resumen de las determinaciones urbanísticas.

	NN.SS		Modificación (Caso 1*)		Modificación (Caso 2*)	
	Suelo	Techo	Suelo	Techo	Suelo	Techo
SUPERFICIE						
ORDENANZAS						
Comercial Casco	2.915	8.745	8.915,16	8.915,16		
Casco Tradicional	--	--	3.076,69	6.153,38	7.534,27	15.068,54
Industrial	6.323,54	6.323,54				
TECHO TOTAL		15.068,54		15.068,54		15.068,54

Caso 1*: Cuando se implanten 3 plantas con el destino de la planta baja a uso terciario o industrial 2ª. categoría).

Caso 2*: Cuando se implanten 2 plantas con el destino de la planta baja a usos residenciales.

2.3. Alcance.

La propuesta afecta a determinaciones parciales del planeamiento vigente que quedan recogidas en la correspondiente normativa urbanística y en los planes de planeamiento vigente y modificado.

- A) A nivel gráfico se modifica el **plano** de calificación de suelo (plano nº. 6).
- B) A nivel escrito, las **normas urbanísticas** afectadas y modificadas son:
 Titulo V: Normas Particulares de Suelo Urbano.
 Capítulo I: Ordenanzas de Zona.
 Sección I: Ordenanzas de Casco Tradicional (art. 117).
 Sección II: Ordenanzas de Zona Comercial del Casco Tradicional (art. 125).

2.4. Tramitación.

La presente Innovación se encuadra en una Modificación de las del artículo 38 de la LOUA, sin que sus propuestas afecten a determinaciones de carácter estructural, por lo que su formulación y su aprobación definitiva corresponderá al Municipio previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 31 apartados 1,A,a y B,a de la LOUA).

En consecuencia, la tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento con los efectos previstos en el artículo 27, 2 y 3 de la LOUA respecto del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito afectado.

- Sometimiento a información pública de la Modificación Puntual por plazo no inferior a un mes cumplimentándose dicha información con la inserción del oportuno anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, uno de los diarios de mayor difusión provincial y tablón de edictos municipal (artículo 39,1,a, de la LOUA), no resultando exigible el requerimiento de ningún informe sectorial. Así mismo, habida cuenta del contenido y alcance de la Modificación se estima innecesario el traslado del expediente a los Municipios colindantes. Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 36,2,c,3ª de la LOUA con relación al artículo 38,2 del RG, se considera procedente que durante el trámite de información pública se realice llamamiento por igual plazo a la totalidad de propietarios de terrenos afectados por la Innovación.

- Finalizado el período de información pública y a la vista del resultado de la misma o de la intención municipal de introducir cambios en el documento aprobado inicialmente procederá:
 - * En el supuesto de que no se produzcan alegaciones y de que el Ayuntamiento no plantee ninguna modificación, requerimiento de informe preceptivo a la Consejería como requisito previo a la aprobación definitiva de la Modificación por el Ayuntamiento.

 - * En el supuesto de producirse alegaciones o de que el Ayuntamiento quiera introducir alteraciones al documento, procederá sucesivamente, aprobar provisionalmente el documento por el Ayuntamiento con las modificaciones oportunas (expresando el carácter sustancial o no de las mismas), requerir el informe preceptivo a la Consejería y aprobar definitivamente el documento por el Ayuntamiento.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual deberá incorporarse y depositarse en el Registro Autonómico y en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados (artículo 40 de la LOUA y artículos 7,2 y 9,3 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.) El Ayuntamiento, así mismo, deberá publicar el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación, incluyendo el texto articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de Provincia con indicación de haber procedido a su depósito en los oportunos Registros administrativos (artículos 41,1 y 2 de la LOUA y 70,2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril).

2.5. ANEXOS.

ANEXO 1: ALEGACION

ANEXO 2: MEMORIA INFORMATIVA

ANEXO 3: SUGERENCIA AL AVANCE

ANEXO 4 y 5: USO TERCIARIO Y USO INDUSTRIAL.

4. NORMATIVA URBANISTICA.

4.1. Normativa Urbanistica vigente.

4.2. Normativa Urbanistica Modificada.

CAPITULO I: ORDENANZAS DE ZONAS.

SECCION I: ORDENANZAS DE LA ZONA DE CASCO TRADICIONAL.

Artículo 117. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela no se limita, pudiendo por tanto ocuparse en su totalidad, salvo en la manzana catastral de ref. 71427 donde se limita la ocupación de planta baja hasta agostar el aprovechamiento máximo teórico (que no tiene en cuenta el retranqueo) de la parcela, obtenido con la implantación de 3 plantas.

SECCION II: ORDENANZAS DE LA ZONA COMERCIAL DEL CASCO TRADICIONAL.

Artículo 125. Aprovechamiento Urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico establecido para esta Zona, resulta de la aplicación de la Normativa de Altura, Ocupación del Suelo y Profundidad edificable contenida en este artículo, parámetros que se establecen en función del uso asignado a la planta baja.

a) Planta baja destinada a usos terciarios/ o en el caso de la parcela de referencia catastral 71427 industrial de 2ª. categoría.

1.- Normas relativas a la Altura de la edificación: La altura de la edificación expresada en número de plantas será de tres. La altura total de la edificación en metros se fijará previa solución gráfica de la solución adoptada, para lo que se deberán presentar planos de alzado conjunto con los edificios colindantes.

Podrá autorizarse una planta de sótano siempre y cuando el suelo de la planta baja que lo cubre no supere en 1,20 m. la cota de la rasante de la calle, medida en cualquier punto de ésta.

Podrá autorizarse una planta de sótano simple y cuando el suelo en la planta baja que lo cubre no supere en 1,20 m. la cota de la rasante de la calle, medida en cualquier punto de ésta.

Por encima de la altura señalada solo se permitirán las construcciones estrictamente necesarias para el acceso a la azotea en su caso, y no podrán situarse en la crujía recayente a fachada, teniendo que situarse al menos a tres metros de la fachada.

2.- Ocupación del suelo: La ocupación máxima de la parcela no se limita en planta baja, pudiendo por tanto ocuparse en su totalidad.

3.- Profundidad edificable: La profundidad máxima edificable en plantas altas se establece en 16 m. desde la fachada marcada en el plano nº. 7 con "Alineación Preferente Zona Comercial del Casco Tradicional", salvo en el caso de la parcela de referencia catastral 71427 donde la profundidad máxima edificable será la obtenida hasta alcanzar el aprovechamiento con el cuenta la parcela sin tener en cuenta el retranqueo.

4.- En el caso de parcelas con alineación a más de una calle, en las fachadas no marcadas con "Alineación Preferente Zona Comercial del Casco Tradicional", serán de aplicación las ordenanzas establecidas para el Casco Tradicional.

b) Planta baja no destinada en su totalidad a usos terciarios.

En el caso de que además de lo estrictamente necesario para el acceso a plantas superiores se destina la planta baja a cualquier uso no específico del sector terciario, le será de aplicación en su totalidad la Normativa de Altura de la edificación, ocupación del suelo y condiciones de los patios correspondientes a la zona de Casco Tradicional.

5. EQUIPO REDACTOR.

ARQUITECTO,
TECNICO

ASESOR JURIDICO,

ARQUITECTO

Fdo. Isabel Montero Perez-Barquero.
Velasco.

Fdo. Carmen Ruiz Aguayo.

Fdo. Jose Luis Racero

Montilla, a 21 de Enero de 2.008.

Rfa.: DP(27/08)