INNOVACION-MODIFICACIÓN DIVERSAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ALMEDINILLA

UNIDAD DE URBANISMO/SECCION SUR

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. OBJETO

La presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla tiene por objeto ajustar algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada y de la normativa urbanística del plan que en el momento de la redacción de este no fueron adecuadamente tratadas.

La innovación tiene los siguientes objetivos:

- Integrar en la edificación algunos retranqueos de la alineación que por errores en la cartografía base se habían señalado como viario; en sentido contrario se señalan como viario algún ámbito que por error aparecía calificado en el plan como formando parte de la zonificación residencial.**(V)**

- Ajustar y delimitar correctamente dos suelos dotacionales de equipamiento que por error no se habían reconocido en el plan general. **(EQ)**

- Precisar los límites de algunas zonificaciones del suelo urbano consolidado para ajustarlas a las tipologías y a las edificaciones existentes. **(Z)**

- Modifica parcialmente algunos artículos de la normativa urbanística relativos a ocupación de parcela; y también a los usos complementarios en las Zona Residencial Unifamiliar Aislada (UAS-1 y UAS-2). **(N)**

El contenido del presente documento, alcanza a una Innovación de Planeamiento General, regulada en el Art. 38 en relación con el 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (LOUA), al proponer la alteración de determinaciones parciales pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Almedinilla, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 10 de la LOUA.

Se redacta por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba (Oficina de Urbanismo y Sección Sur).

1.2. CONTENIDO

La presente modificación tiene como contenido documental, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (LOUA) es el siguiente:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Planeamiento Vigente y Planeamiento Modificado. Ordenación Completa .Núcleo Urbano (O4 y O4M).Identificación de las Innovaciones.

2. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2.1 PROCEDENCIA

Los procedimientos de innovación del Planeamiento podrán llevarse a cabo mediante la revisión o modificación de alguno de sus elementos, según el Art.º 36 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) 7/2002. Se entiende por revisión la alteración integral de la ordenación, así como la alteración sustancial de la ordenación estructural. En este caso al no tratarse de ninguno de estos supuestos procede según se indica en el Art.º 38 la modificación puntual.

En el Art.º 4 de la Normativa Urbanística del Plan General se enumeran las condiciones en las que procedería la Revisión del Plan, señalándose en el Art. 5.1 que cualquier innovación que no constituya una Revisión tendrá la consideración de Modificación. El alcance y contenido de esta Innovación permite caracterizarla como Modificación de contenidos puntuales de carácter parcial del planeamiento vigente.

La presente modificación de determinaciones puntuales no altera ninguno de los contenidos que se señalan como objeto de revisión en la (LOUA), ni en el Art.º 5 en relación con el Art. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística., procede por tanto su tramitación como Innovación por Modificación Puntual del plan.

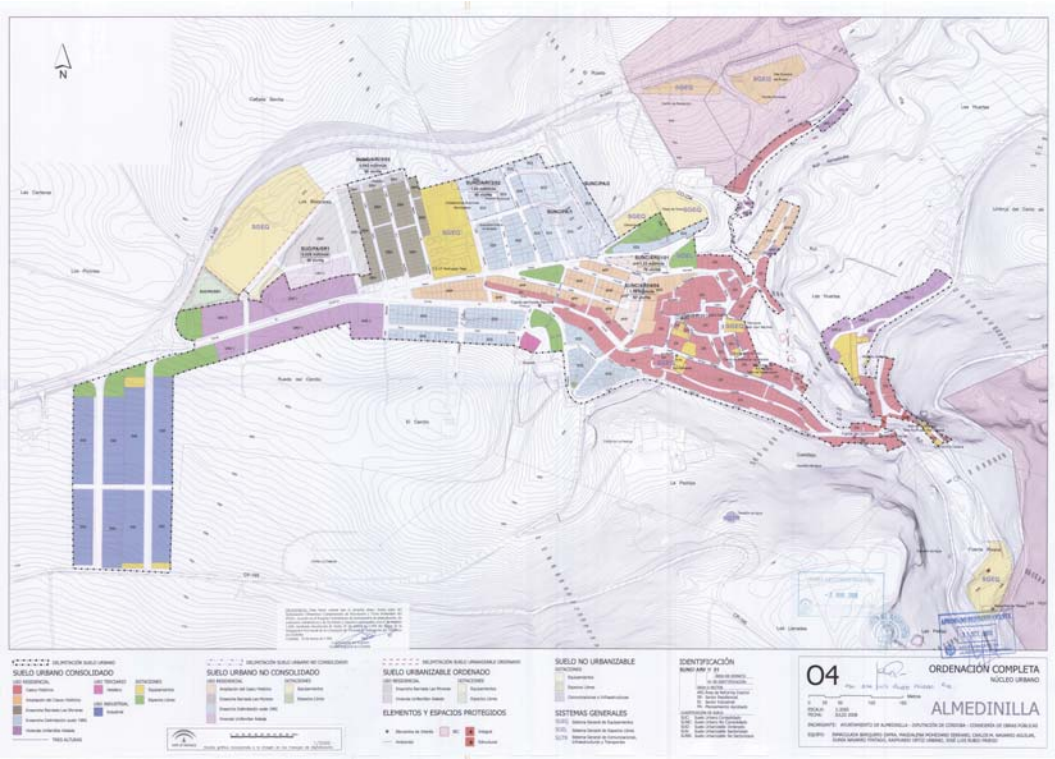
2.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Las modificaciones puntuales de carácter parcial que se proponen derivan de la gestión administrativa y de la aplicación del plan vienen motivadas por el reconocimiento y contraste del plan con la realidad que los Servicios Técnicos del SAU y Municipales hacen del mismo.

El reconocimiento de la existencia de discordancias entre la cartografía, el planeamiento vigente y lo existente; y en otros casos la existencia de pequeñas disfuncionalidades entre lo previsto y lo planificado, justifican la solicitud del Ayuntamiento a los Servicios Técnicos del SAU de la Diputación para que se redacte la presente innovación.

3. EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES

El Planeamiento Vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Almedinilla, aprobado definitivamente a reserva de simple Subsanación de Deficiencias, en la Sesión de 19 de junio de 2008 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El Ayuntamiento subsana las deficiencias y aprueba el Texto Refundido del Plan General en la Sesión celebrada el 31 de octubre de 2008. Con fecha 2 de marzo de 2009 se produce la Toma de Conocimiento y con fecha 19 de marzo la Inscripción en el Registro Autonómico de Planeamiento del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Almadinilla

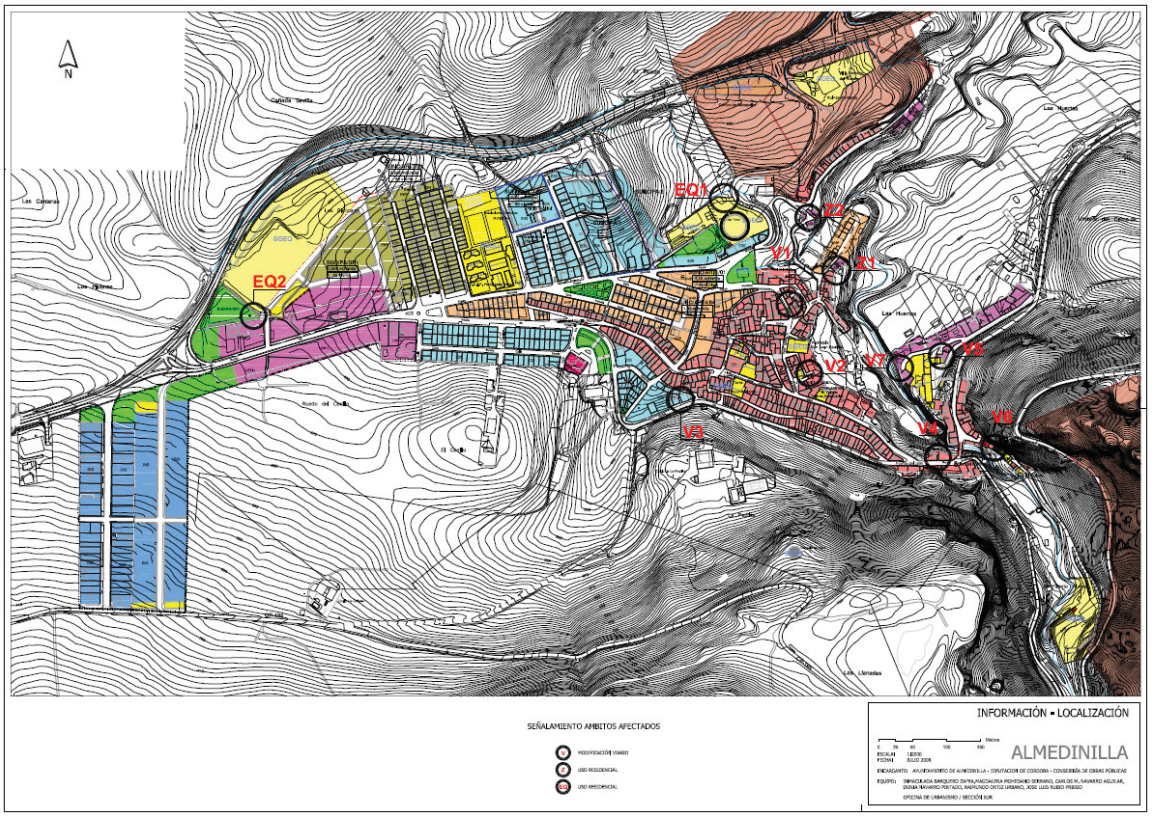


4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES Y MODIFICADAS.

4.1 ORDENACION PORMENORIZADA VIARIOS. ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE. PROPUESTAS DE INNOVACION.

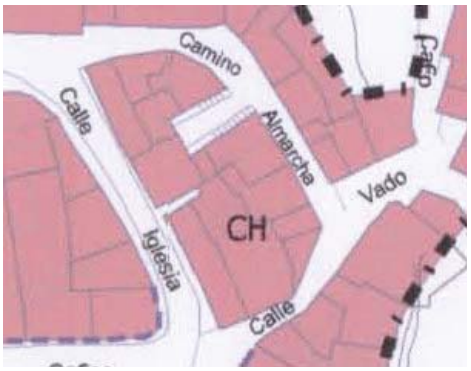
Se desarrolla para cada una de las actuaciones de innovación y subsanación de errores en la estructura urbana y en el viario, un recorrido que identifica la situación y el estado actual del ámbito, las determinaciones del planeamiento vigente y la propuesta de innovación para esa localización.

Se pretende de esta manera aportar el máximo número de datos que permita desde el reconocimiento de la realidad física, proponer en relación con el modelo de planeamiento vigente, una propuesta de innovación que suponga una subsanación de un error, justificando su escasa incidencia en el modelo de ordenación.

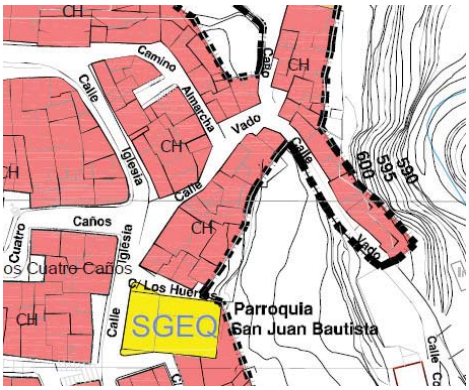


V1. C/ IGLESIA 20

En el estado actual la línea de la edificación se encuentra materializada por una puerta de acceso secundario a la vivienda construida sobre la parcela.



El planeamiento vigente señala la alineación al vial retranqueada respecto de la línea de edificación de la vivienda existente.

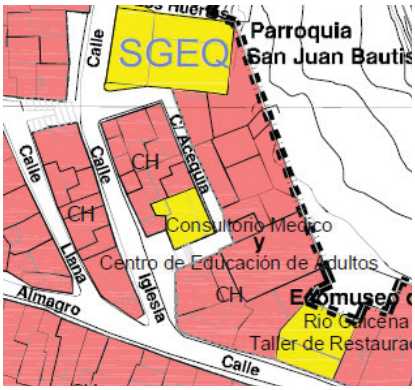


Se propone establecer como alineación del vial la prolongación de la línea de fachada de las parcelas colindantes. Se mantiene la calificación de uso Residencial “Casco Histórico” en dicha parcela.

V2. C/ ACEQUIAS 5

En el estado actual la línea de la edificación se sitúa retranqueada respecto de la alineación al vial, además se ha construido una rampa de acceso al garaje.

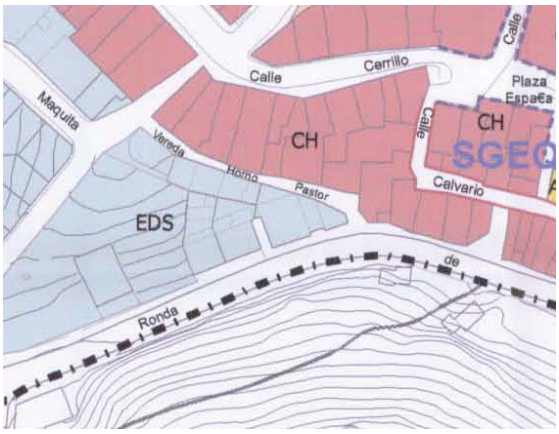
El planeamiento vigente señala la alineación en la línea de la edificación, entendiendo que la rampa forma parte del viario publico.



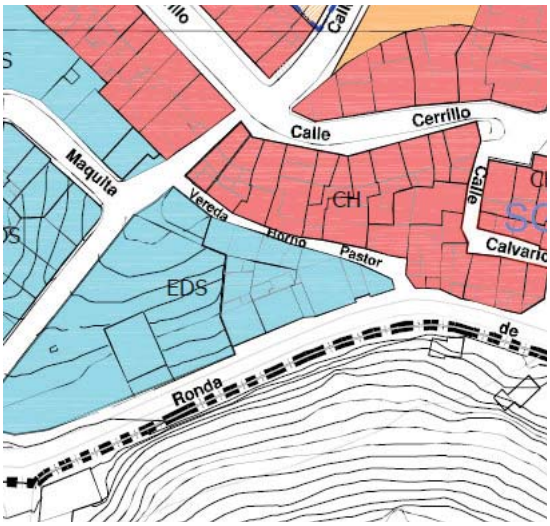
Se propone establecer como alineación del vial la prolongación de la línea de fachada de las parcelas colindantes, integrando la rampa en la parcela de la que forma parte. Se mantiene la calificación de Uso Residencial “Casco Histórico” de la parcela.

V3. C/ RONDA DE ANDUJAR 81 y 83

En el estado actual la línea de la edificación se encuentra materializada por una cancela que da acceso a una rampa que permite la entrada de vehículos al garaje de dos viviendas construidas sobre parcelas diferentes.



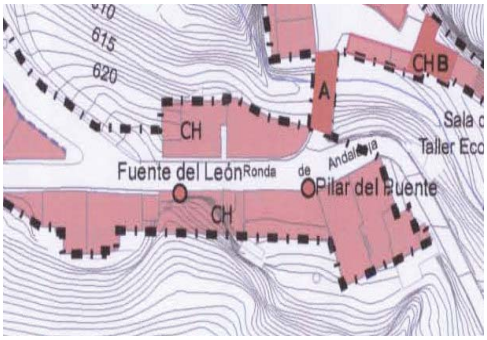
El planeamiento vigente señala la alineación en la línea de las edificaciones, entendiendo que la rampa forma parte del viario publico.



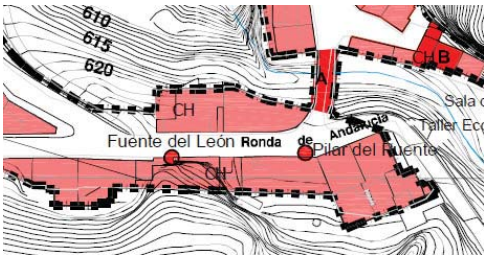
Se propone establecer como alineación del vial la prolongación de la línea de fachada de las parcelas colindantes, integrando la rampa en las parcelas de las que forma parte. Se mantiene la calificación de Uso Residencial “Ensanche”, establecida con la Delimitacion de Suelo de 1982.

V4. C/ RONDA DE ANDUJAR 90

En el estado actual la línea de la edificación se encuentra materializada por una puerta que da acceso al garaje la vivienda construida sobre la parcela.



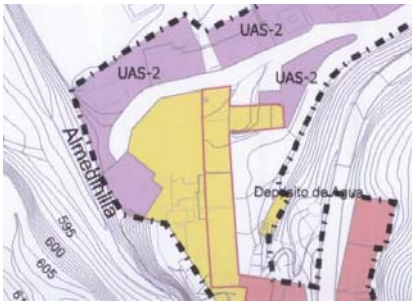
El planeamiento vigente señala la alineación al vial retranqueada respecto de la línea de edificación de la vivienda existente.



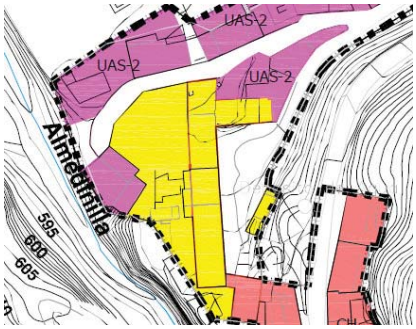
Se propone establecer como alineación del vial la prolongación de la línea de fachada de las parcelas colindantes. Se mantiene la calificación de Uso Residencial Casco Histórico de la parcela.

V5. PLAZA DE ABRIL 1 - C/ HUERTAS S/N

En el estado actual la alineación de este solar se encuentra materializada por un muro de mampostería que incorpora una cancela metálica de acceso.



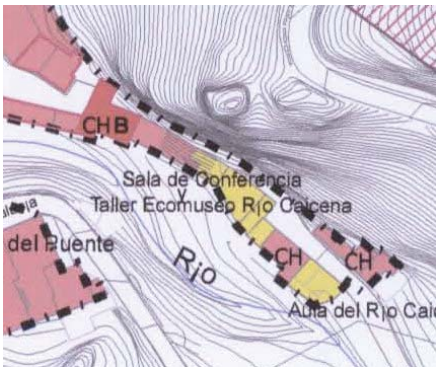
El planeamiento vigente no reconoce la existencia de la parcelar y califica el suelo como viario.



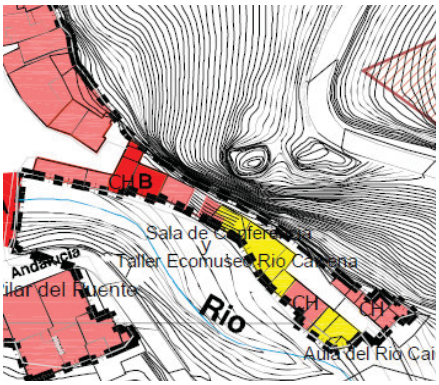
Se propone establecer como alineación del vial la traza del muro de cerramiento existente. Se establece para el suelo la calificación de Uso Residencial Zona de Casco Histórico.

V6. PASEO FUENTE RIBERA ENTRE Nº 8 Y Nº 10

En el estado actual el espacio público se encuentra pavimentado y da acceso a un itinerario peatonal que discurre por la orilla derecha del Rió Almedinilla.



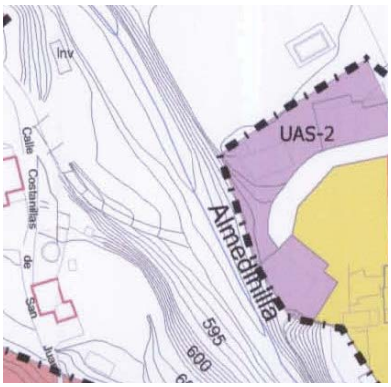
El planeamiento vigente no reconoce la existencia de este espacio público de uso viario y califica el suelo como si se tratase de una parcela de uso residencial.



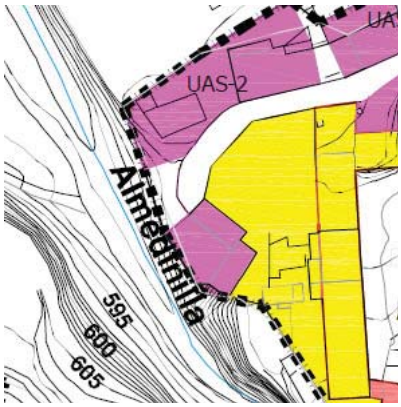
Se propone reconocer el uso público de este espacio y calificar el suelo como Viario.

V7. C/ HUERTAS TRAMO FINAL

En el estado actual existe un viario público pavimentado que da acceso a una parcela y termina en la orilla derecha del Río Almedinilla.



El planeamiento vigente no reconoce la existencia de este espacio público de uso viario y califica el suelo como si se tratase de una parcela de uso residencial.

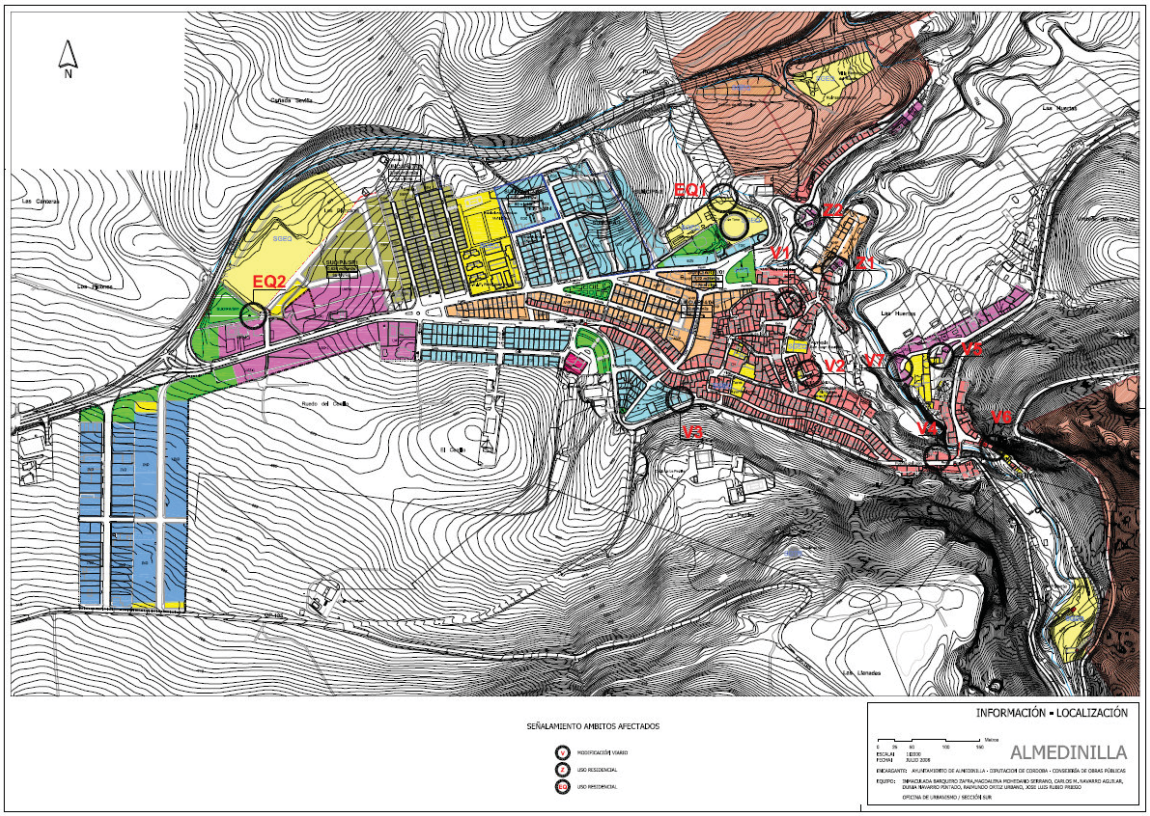


Se propone reconocer el uso público de este espacio y calificar el suelo como Viario.

4.2 ORDENACION PORMENORIZADA .AJUSTES ZONIFICACION. ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE. PROPUESTAS DE INNOVACION.

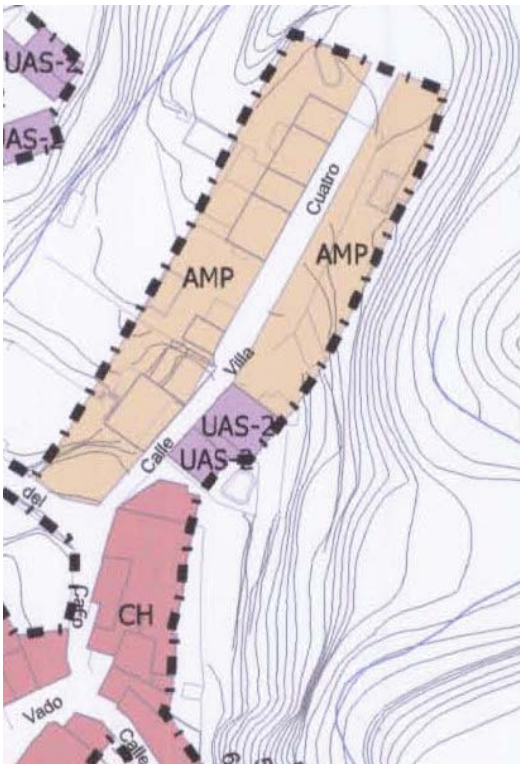
Se desarrolla para cada una de las actuaciones de innovación y subsanación de errores y ajustes en la zonificación una metodología que identifica la situación y el estado actual del ámbito, las determinaciones del planeamiento vigente y la propuesta de innovación para esa localización.

Se pretende de esta manera aportar el máximo número datos que permita desde el reconocimiento de la realidad existente proponer, en coherencia con el modelo de planeamiento vigente, una innovación que supone meros ajustes de carácter menor que se justifican por su escasa incidencia en el modelo de ordenación propuesto por el planeamiento vigente.



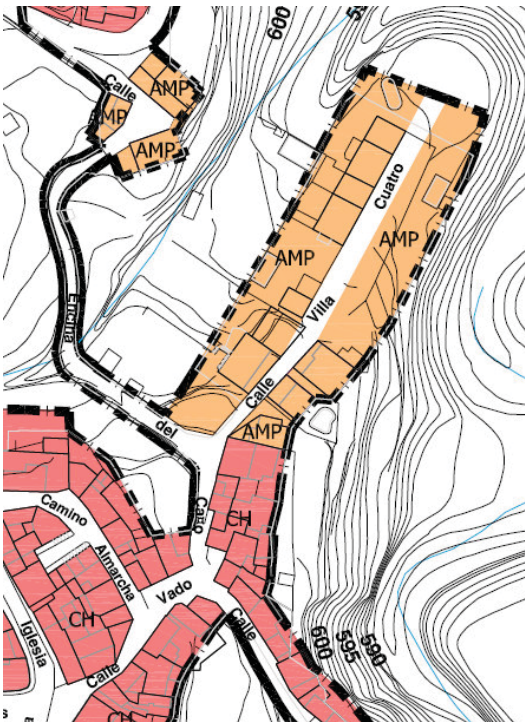
Z1. C/ VILLA CUATRO

Se produce un cambio en la estructura tipologica de la edificación en esta calle. Al inicio de la calle en la acera derecha la edificación se alinea al vial y a las medianeras conformando una tipologia propia de la construcción tradicional del municipio. En el resto de esta calle en ambas aceras la edificación se dispone retranqueada de la alineación y en algún caso también de las medianeras, respondiendo a una tipologia propia de extensión del casco histórico de más reciente construcción.



El planeamiento vigente señala en este ámbito tres zonificaciones residenciales. Por una parte establece la zonificación de Uso residencial Casco Histórico para las parcelas que dan frente a la C/ del Vado, en este sentido por error se incluye en esta zonificación a la primera parcela de la C/ Villa Cuatro y se señala como viario un patio perteneciente a esta parcela.

Por otra parte el planeamiento vigente establece la zonificación de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS-2) a las dos primeras parcelas de la acera derecha de esta calle; señalando el resto de parcelas de esta calle como sujetas a la ordenanza de Ampliación del Casco Histórico (AMP).



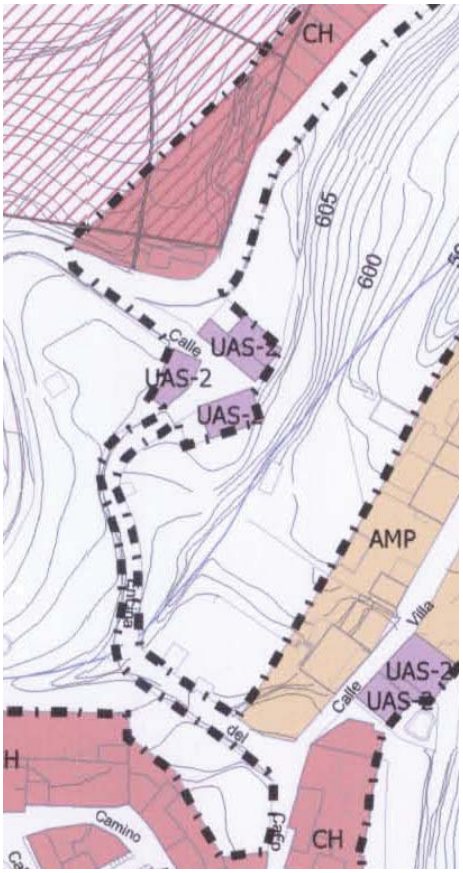
Se propone subsanar el error en la delimitación de la zona de Casco Histórico, ajustándola a las parcelas recayentes a la C/ del Vado excluyendo la primera parcela de la C/ Villa Cuatro, que se integraría en la misma zonificación que el resto de parcelas recayentes a esta calle.

Se propone incluir a las dos parcelas y edificaciones existentes, sujetas a la ordenanza de unifamiliar, en el ámbito sujeto a la zonificación de Uso Residencial Ampliación del Casco Histórico.

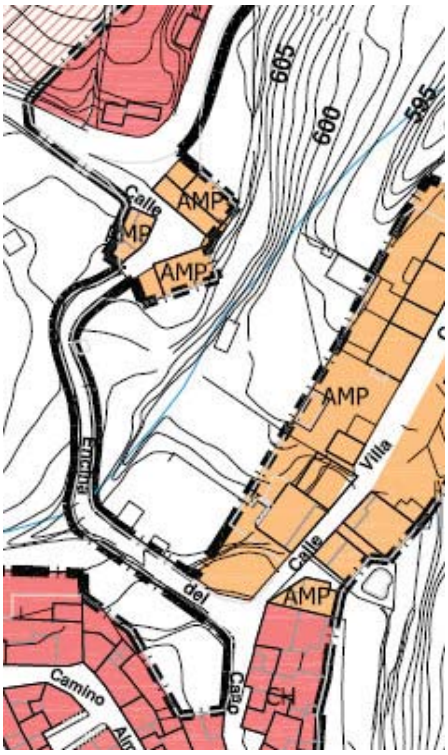
Se entiende que la tipología edificatoria implantada y las características de las edificaciones consolidadas en esta calle responde más a la zonificación Ampliación de Casco Histórico (AMP) que a la de Unifamiliar Aislada (UAS-2) establecida por el planeamiento vigente.

Z2. C/ ENCINA DEL CAÑO

En este entorno urbano existen tres edificaciones construidas alrededor de a una pequeña plaza, que responden a la tipología de vivienda unifamiliar de una o dos plantas de altura, entre medianeras y alineadas al vial. Las edificaciones se construyeron con anterioridad o en el período de vigencia de las NNSS.



El planeamiento vigente establece la zonificación de Uso Residencial Unifamiliar Aislada (UAS-2) para las parcelas de este ámbito que dan frente a la C/ Encina del Caño.



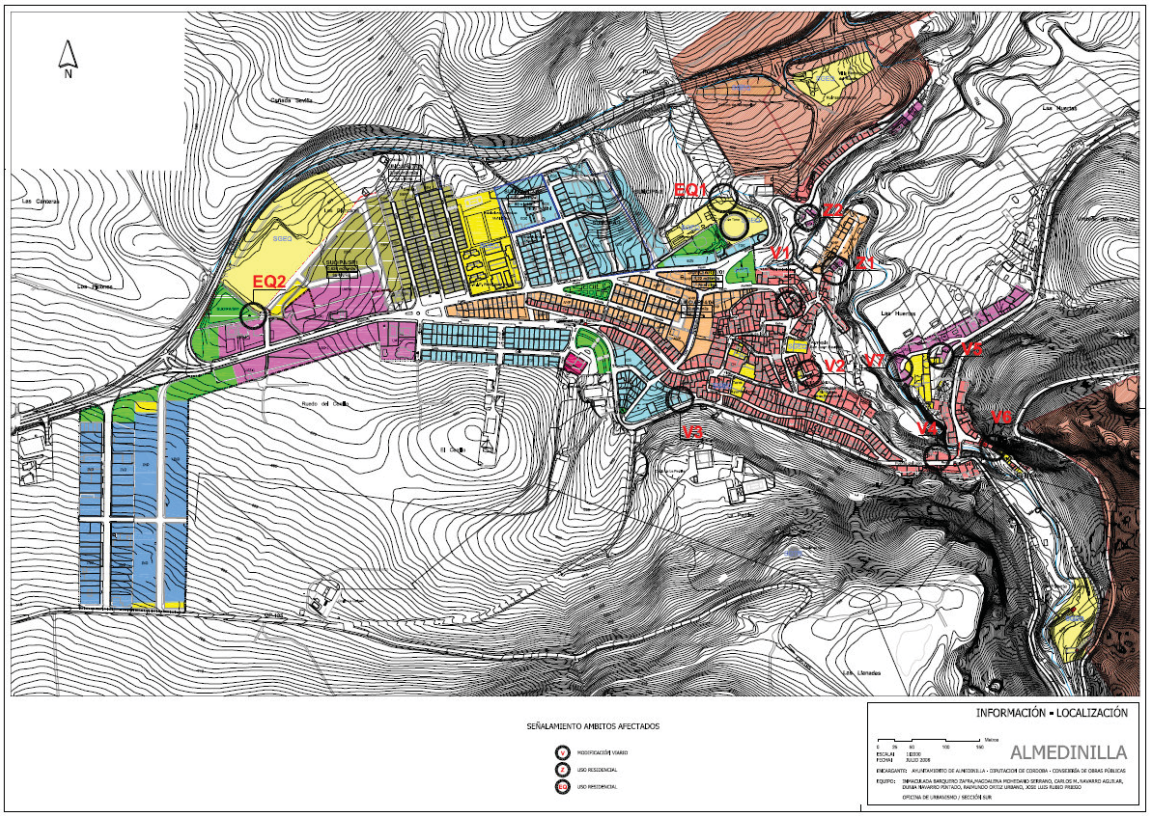
Se propone modificar la zonificación prevista por el planeamiento vigente e incluir a las parcelas y edificaciones existentes en la zonificación de Uso Residencial Ampliación del Casco Histórico (AMP).

Se entiende que la tipología edificatoria implantada y las características de las edificaciones consolidadas responden más a esta zonificación que a la establecida por el planeamiento vigente. (UAS-2)

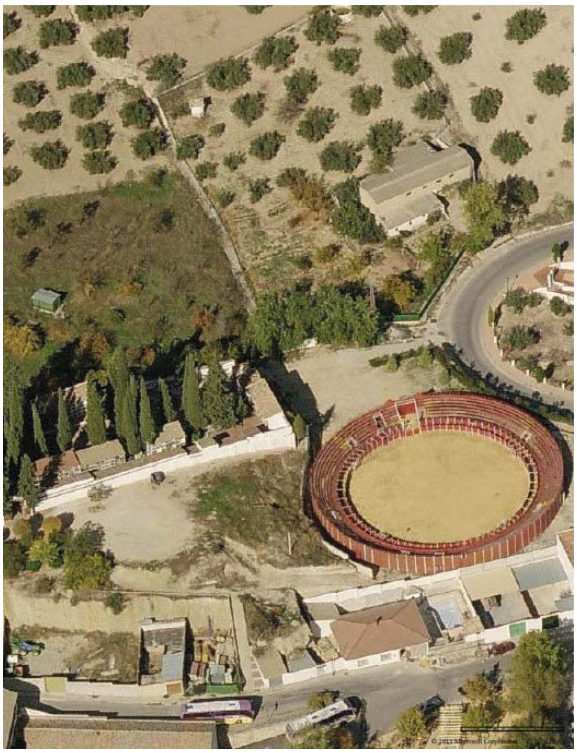
4.3 ORDENACION PORMENORIZADA .AJUSTES EQUIPAMIENTOS. ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE. PROPUESTAS DE INNOVACION.

Se desarrolla para cada una de las actuaciones de innovación, subsanación de errores y ajustes en la zonificación de los equipamientos; una metodología que identifica la situación y el estado actual del ámbito, las determinaciones del planeamiento vigente y la propuesta de innovación para esa localización.

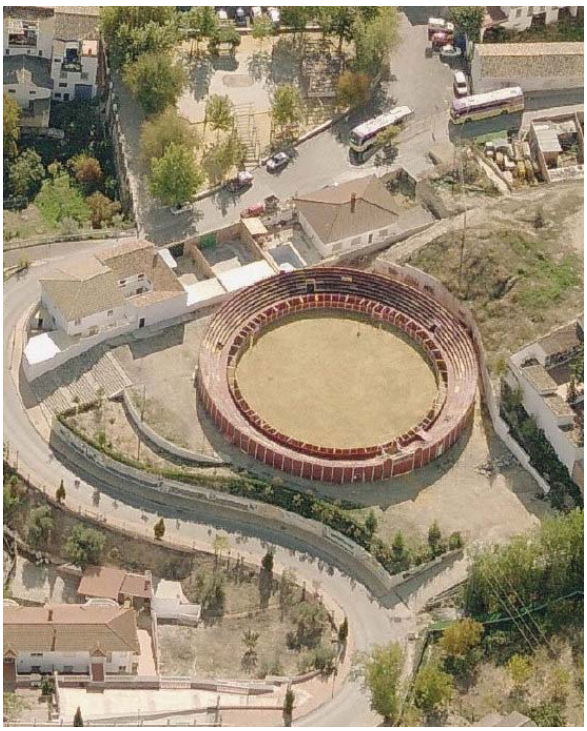
Se pretende de esta manera aportar el máximo número datos que permita desde el reconocimiento de la realidad existente proponer, en coherencia con el modelo de planeamiento vigente, una innovación que supone meros ajustes de carácter menor, que se justifican por su escasa incidencia en el modelo de ordenación propuesto por el planeamiento vigente.

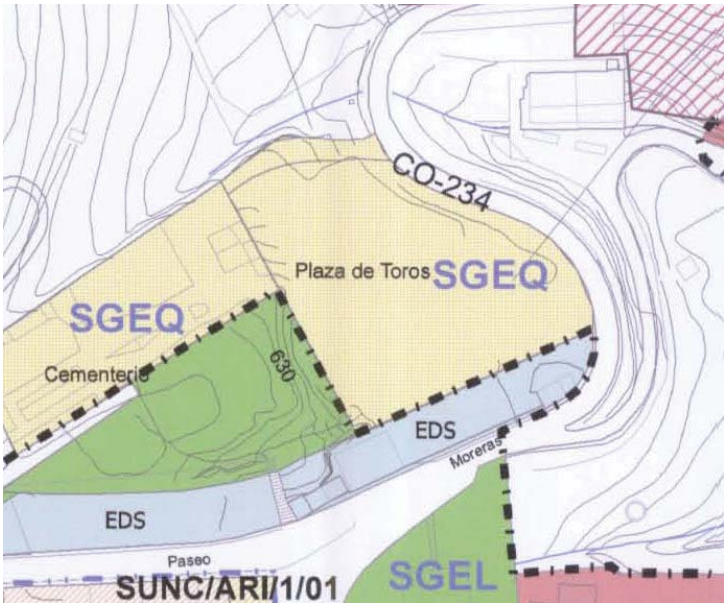


EQ1. PLAZA DE TOROS

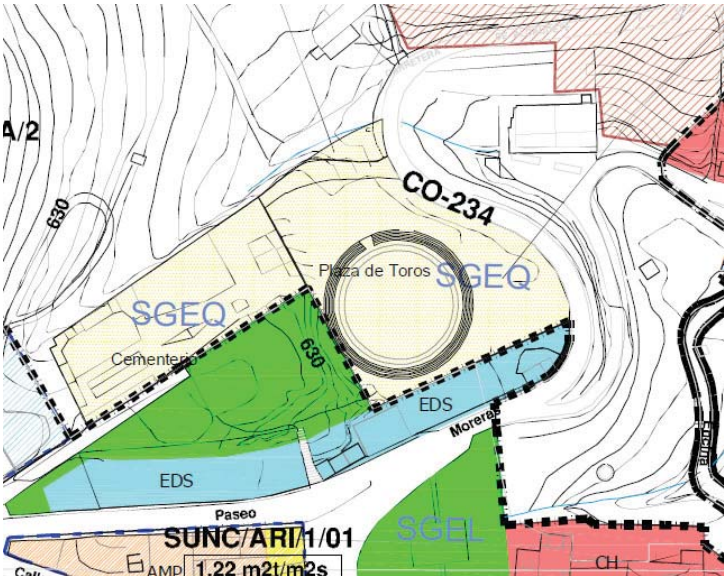


La plaza de toros ocupa parte del sistema general de equipamiento que se a sitúa adyacente al Cementerio. La construcción de la instalación del coso taurino conllevo la ejecución de un conjunto de accesos peatonales y rodados. Entre los accesos rodados se localiza una pequeña rampa situada al Norte que no se encuentra recogida dentro del ámbito del Equipamiento señalado en el planeamiento vigente.





El planeamiento vigente reconoce y delimita un ámbito integrado en el Sistema General de Equipamientos del municipio. La delimitacion no incluye la rampa de acceso a la plaza de toros construida en el límite Norte del ámbito.

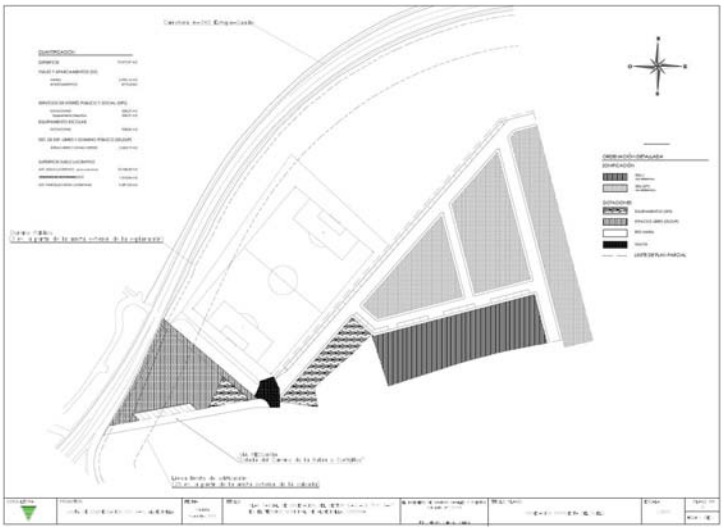


Se propone ajustar la delimitacion del ámbito del Sistema General de Equipamiento (SGEQ) incorporando la rampa de acceso rodado existente.

Se entiende que esta innovación supone la corrección de un error material y no altera sustancialmente las determinaciones estructurales del modelo de ordenación.

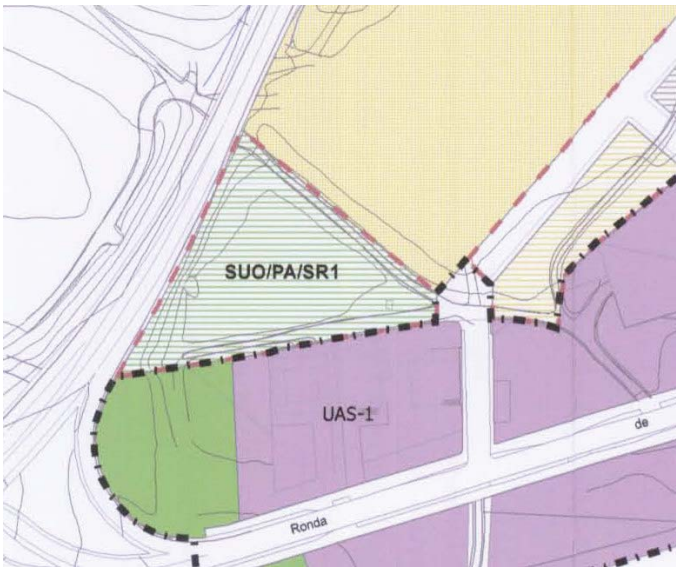
EQ2. Campo de Fútbol

El espacio libre destinado a parque que se localiza en el acceso al campo de fútbol proviene de la cesión dotacional de un sector de suelo residencial ejecutado en desarrollo del Plan Parcial (PP.SR-1).El planeamiento de desarrollo y el proyecto de reparcelación señalaba un suelo con destino a equipamiento localizado en la esquina de lo que actualmente es un espacio libre.

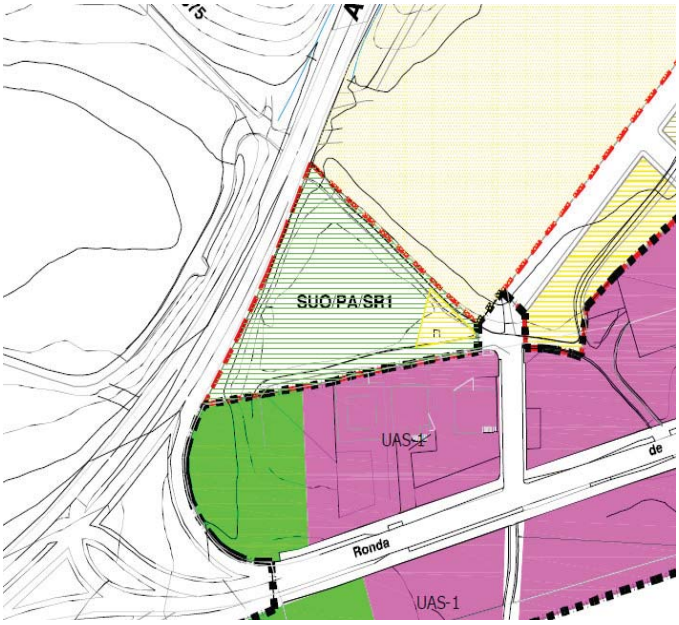


La urbanización del espacio libre del parque en su tratamiento no delimito el suelo destinado a equipamiento por entender que en ese momento no resultaba conveniente un destino diferenciado al del resto del espacio libre.

La ordenación del sector derivada del planeamiento parcial aprobado y ejecutado en desarrollo de la Modificación Puntual de las NNSS correspondiente al Equipamiento Deportivo y Nuevo Sector de SAU Residencial PP-R-1 aprobada definitivamente (01.03.2000).Las determinaciones de ordenación del Plan Parcial se mantienen de acuerdo con lo que recoge la ficha de gestión de la Normativa Urbanística correspondiente al sector de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-PA-SR1) en el planeamiento vigente.



En el Plano de Ordenación Completa (Plano O4) no se recoge la calificación de equipamiento localizada en la esquina del área libre señalada.



Se propone delimitar en el plano de ordenación completa (Plano O4) del planeamiento general, el ámbito correspondiente a la Dotación de Equipamiento establecida en el Plan Parcial; de igual manera que se señala el otro suelo destinado a equipamiento.

Se entiende que esta innovación supone la corrección de un error material y que no altera sustancialmente las determinaciones de la ordenación pormenorizada prevista en el plan.

4.4 ORDENACION PORMENORIZADA .NORMATIVA URBANISTICA. ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE. PROPUESTAS DE INNOVACION.

Se efectúan algunas incorporaciones y precisiones al articulado de la Normativa del Plan General Vigente .Se desarrolla para cada una de las innovaciones del articulado la misma metodología que para los apartados anteriores; se describe el contenido de la determinación vigente, se analiza su alcance y se efectúa una propuesta de innovación.

Se pretende aportar el máximo número datos que permita desde el reconocimiento del contenido articulado vigente valorar y justificar la escasa incidencia en el modelo de ordenación propuesto por el planeamiento.

N1 Art.72 Ocupación de parcela.

La Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, que era el planeamiento anterior al vigente, en su Art. 57 establecía con carácter general, que la ocupación se determinara según las Ordenanzas Particulares de cada Zona. No obstante, recogía una excepcionalidad respecto de la ocupación que establecía que en general se podrá ocupar el 100% en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas hasta un máximo de 250 m^2.
- Solares entre medianeras, con un fondo máximo de 9,00m hasta un tope de 150m.

La normativa urbanística del planeamiento vigente en su Art. 72 regula que la ocupación máxima de parcela, vendrá establecida por la propia Ordenanza de Zona. Sin embargo, dicho precepto no incorporaba la excepcionalidad prevista en el Art. 57 de las NN.SS. Se considera oportuno incorporar esta determinación del planeamiento anterior al vigente, al nuevo plan general, en este sentido se propone completar el texto del artículo 72 de la Normativa Urbanística del planeamiento vigente, la excepcionalidad antes señalada.

NORMATIVA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Art. 72 Ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación y la superficie de la proyección horizontal del solar.

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación maxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación mínima determinada en cada zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación mínima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

PROPUESTA DE NORMATIVA DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Art. 72 Ocupación de parcela

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación y la superficie de la proyección horizontal del solar.

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación maxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación mínima determinada en cada zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación mínima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

4. En general, se podrá ocupar el 100% en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas hasta un máximo de 250 m2.
- Solares entre medianeras, con un fondo máximo de 9,00m hasta un tope de 150m.

N2 Art.140 Regulación de usos

La Normativa Urbanística del planeamiento vigente, en su Art. 140 regula el régimen de usos para la Zona de Unifamiliar Aislada, en esta no se autorizan usos compatibles con el residencial.

Se considera oportuno incorporar como uso compatible para la Zona de Unifamiliar Aislada actividades de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas. Se incluyen en estos usos compatibles aquellas instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales. Estos usos deben coexistir con el uso característico residencial.

Con ello se garantiza la coherencia y versatilidad en la implantación de usos dentro del núcleo urbano. También se homologan los usos compatibles en esta zona con el régimen de usos compatibles para el resto de Zonas del Municipio de Almedinilla.

NORMATIVA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Artículo 140. Regulación de usos

1. Uso característico: Residencial unifamiliar.
2. Uso complementario: Garaje.
3. Usos compatibles: No se contemplan.
4. Usos alternativos: No se contemplan.

PROPUESTA DE NORMATIVA DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Artículo 140. Regulación de usos

1. Uso característico: Residencial unifamiliar.
2. Uso complementario: Garaje.
3. Usos compatibles: Almacenes.Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas
4. Usos alternativos: No se contemplan.

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.

La innovación de Planeamiento que se propone atiende a las siguientes consideraciones:

a. De Ordenación.

Se mantiene el modelo de ordenación y las determinaciones del Plan General Vigente. La propuesta de ordenación que introduce esta innovación cabe entenderla como de ajustes y subsanaciones de errores; y contribuye a precisar los contenidos y determinaciones del planeamiento vigente sin que implique cambios sustanciales en el planeamiento vigente.

b. De Documentación.

La documentación escrita y gráfica que se presenta resulta adecuada al objetivo perseguido de claridad y simplificación. La memoria describe el estado actual, enuncia los contenidos del planeamiento vigente y justifica la propuesta de ordenación.

Se incorpora un plano modificado de la Ordenación Completa del núcleo urbano (Plano O4M) que sustituye al correspondiente del planeamiento vigente.

Se redactará un texto refundido de la Normativa Urbanística una vez concluida la tramitación de la Innovación.

c. De Procedimiento.

Las modificaciones alcanzan a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada que no tienen carácter estructural.

6. ALCANCE

La presente Innovación del Plan General de ordenación Urbana de Almedinilla afecta exclusivamente a determinaciones y documentos siguientes:

- Precisa alineaciones y viarios para integrar en la edificación algunos retranqueos de la alineación que por errores en la cartografía base se habían señalado como viario; en sentido contrario se señalan como viario algún ámbito que por error aparecía calificado en el plan como formando parte de la zonificación residencial.

- Ajusta y delimita correctamente dos suelos dotacionales de equipamiento que por error no se habían reconocido en el plan general.

- Precisa los límites de algunas zonificaciones del suelo urbano consolidado para ajustarlas a las tipologías y a las edificaciones existentes.

- Modifica parcialmente algunos artículos de la normativa urbanística relativos a ocupación, separación a linderos y usos complementarios en las Zona Residencial Unifamiliar Aislada (UAS-1 y UAS-2). Concretamente se modifica el Art. 72 y Art. 140 de la Normativa Urbanística.

- Se modifica el plano de Ordenación Completa del Núcleo Urbano (Plano O4) y se sustituye por un nuevo plano de Ordenación Completa del Núcleo Urbano (Plano O4M)

En lo no modificado anteriormente sigue vigente el Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla.

7. EQUIPO REDACTOR

Juan Carlos Cobos Morillo. Arquitecto Unidad de Urbanismo SAU
Manuel Gómez Martínez. Arquitecto Jefe de Sección Sau Sur.
Carmen Albendin Romero. Asesor Jurídica Sección Sur.
Vicente Aguilera González. Arquitecto Tecnico.Urbanismo.Seccion Sur.

Colaboración
Rafael Rodríguez Ramírez Servicios Técnicos y Administrativos del Ayuntamiento de Almedilla.

Córdoba 15 de agosto de 2011