



**| INNOVACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO DE PLANEAMIENTO
GENERAL VIGENTE DE CONQUISTA PARA EL AJUSTE DE ORDENANZAS EN
SUELO URBANO |**

**INICIATIVA // EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONQUISTA
ARQUITECTO // ANTONIO ÁNGEL BALLESTEROS PORRAS**

APROBACIÓN DEFINITIVA 21/JUNIO/2018



ÍNDICE

I) DECLARACIÓN RESPONSABLE

II) 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 aplicación

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1 .- Criterios y objetivos generales
- 2.2 .- Alcance y encuadre general
- 2.3 .- Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad
- 2.4 .- Descripción de la modificación propuesta y justificación

III) NORMAS URBANÍSTICAS

IV) ANEXO. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

V) ANEXO. MEMORIA RESUMEN PARA EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD



I. DECLARACIÓN RESPONSABLE



El presente trabajo profesional no se visa por el Colegio Oficial de Arquitectos por no ser obligatorio en aplicación del R.D. 1000/2010. En su lugar, el técnico autor del mismo declara bajo su responsabilidad:

Primero: que se encuentra colegiado, con el número 578, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y que no se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión. Estas circunstancias pueden ser comprobadas en la página web oficial del C.O.A. Córdoba, en el apartado Registro de Colegiados de la Ventanilla Única.

Segundo: que para la presente actuación profesional tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos en la legislación vigente.

Tercero: que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la profesión de arquitecto, cuya titulación le otorga competencia legal suficiente para la presente actuación profesional.

Cuarto: que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento de parte afectada, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a la presente actuación profesional, así como comunicar cualquier modificación que se produzca.

Quinto: asimismo manifiesta que queda advertido de que la inexactitud o falsedad de los datos declarados determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el art. 71 bis de la Ley 30/1992, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.

Sexto: que la documentación del presente trabajo profesional tiene corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable al mismo.

En Pozoblanco, 21 de junio de 2018

Antonio Ángel Ballesteros Porras

Arquitecto Colegiado COACO nº 578



II. MEMORIA



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Objeto.

El objeto del presente documento es la modificación puntual de los artículos 58, 67, 73 y 99 del Plan General de Ordenación Urbanística de Conquista, relativos a las **condiciones de reserva de plaza de garaje, altura mínima, patios y ocupación y edificabilidad netas de parcelas con más de una fachada a vial público**, para su ajuste a las demandas y necesidades de la localidad de Conquista.

El marco legal que rige el presente documento de innovación es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA. Concretamente los artículos 10, 19, 36 y 38.

1.2.- Formulación y redacción.

La formulación de la presente innovación corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Conquista, con domicilio en Calle Mayor nº 16 y CIF P-1402000 B (artículo 31.1.A). a) de la LOUA). La actuación se encuadra dentro del programa de Planeamiento Urbanístico 2017 de la Diputación Provincial de Córdoba.

La redacción de los trabajos corresponde a D. Antonio Ángel Ballesteros Porras, arquitecto colegiado nº 578 en Colegio Oficial de Córdoba, con domicilio profesional en C/ Feria nº 40, 1º de Pozoblanco (Córdoba).

1.3.- Contenido.

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

Dicho contenido, que vendrá a sustituir a los artículos referenciados en el planeamiento general vigente de Conquista, se desarrolla de acuerdo al siguiente 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 aplicación

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1 Criterios y objetivos generales
- 2.2 Alcance y encuadre general



2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- Criterios y objetivos generales.

Desde una perspectiva general, la presente Innovación Pormenorizada de Planeamiento General Vigente de Conquista, busca dar respuesta a una serie de necesidades concretas del municipio detectadas por la Sección Pedroches de los Servicios de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba y el Ayuntamiento de Conquista, relacionadas con aspectos socio-económicos, culturales y tradicionales de Conquista, mediante el reajuste de algunos artículos del PGOU. Dichas modificaciones afectan a cuestiones de carácter no sustancial dentro de los siguientes artículos:

- *Artículo 58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.*
- *Artículo 67. Altura mínima.*
- *Artículo 73. Patios.*
- *Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.*

2.2.- Alcance y encuadre legal.

La presente Innovación no afecta a los criterios de ordenación estructural del municipio y se encuadra dentro de las **determinaciones preceptivas** de la ordenación pormenorizada del PGOU de Conquista (artículo 10.2.A.a de la LOUA).

Al tratarse de una Innovación de Planeamiento que modifica puntualmente la **ordenación pormenorizada preceptiva**, le corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Conquista su Aprobación Inicial y Definitiva previo informe sectorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (artículos 31.1.B), 31.2.C), 32.1.3ª).

El presente documento cumple con el dictado de los artículos 36 y 38 de la LOUA.

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

De acuerdo al apartado 3.19 de la Memoria General del PGOU de Conquista, mediante el cual se establecen los **INDICADORES CON ARREGLO A LOS CUALES DEBA DE PROCEDERSE A LA EVALUACIÓN CONTINUA DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ASÍ COMO A LAS CIRCUNSTANCIAS DE SU REVISIÓN:**

La innovación del PGOU podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.

Procederá la revisión del PGOU cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a la clasificación del suelo o cuando se planteen variaciones sustanciales que afecten a sus elementos o determinaciones estructurales.

Procederá la modificación del PGOU cuando se den otros supuestos distintos a los de la revisión, que alteren algunas determinaciones establecidas, aun cuando lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Así mismo, de acuerdo al artículo 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Conquista, mediante el cual se establece la **MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:**



Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Conquista. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento y teniendo idénticos efectos (art. 36.1 de la LOUA).

Por tanto, podemos considerar la presente **innovación de carácter pormenorizado** dentro del marco que establece el apartado 3.19 de la Memoria General y el artículo 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Conquista, al tratarse de una **modificación de la ordenación pormenorizada con carácter preceptivo, circunscrita exclusivamente al suelo urbano de la localidad (zonas de Casco Histórico y Barrio de La Estación).**

También hemos de añadir, que según establece el artículo 38.3 de la LOUA, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento **siempre motivada y justificadamente.**

2.4.- Descripción de la modificación propuesta y justificación.

La innovación propuesta permitirá una serie de actuaciones en el ámbito de la edificación que dan cabida a situaciones comunes del modo de vida del municipio. Actualmente dichas actuaciones no tienen encaje dentro del marco normativo urbanístico actual, a pesar de no atender contra la lógica urbana, constructiva, tradicional y cultural de la localidad.

Las modificaciones afectan a cuestiones con carácter no sustancial dentro de las siguientes materias: reserva de plazas de garaje (artículo 58), altura de las edificaciones (artículo 67), patios de fachada (artículo 73) y condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela en aquellas con más de una fachada a vial público (artículo 99.1).

Los artículos en los que se desarrollan son los siguientes:

Artículo 58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

La modificación pretende permitir la construcción de viviendas unifamiliares sin la obligatoria reserva de plaza de garaje. Actualmente, las posibles **excepciones a dicha reserva** se definen de acuerdo a la anchura de vial, la longitud del frente de fachada de la parcela y las posibles condiciones de protección y aparición de vestigios arqueológicos en la parcela. Sin embargo, dicha excepción no se contempla en los casos de vivienda unifamiliar, a pesar de **no ser necesaria la reserva de plaza de garaje en esta tipología.**

También hemos de considerar que en Conquista no existe problema de aparcamiento en la vía pública. Según el censo del año 2016, la localidad cuenta con 430 personas. El grueso de la población activa depende de la explotación agropecuaria y el mantenimiento, conservación y protección de la finca privada de La Garganta. No existe previsión de un aumento de actividad que provoque un aumento de la población y la densidad de vivienda. Incremento que a su vez genere un crecimiento de la necesidad de aparcamiento en la vía pública imposible de asumir por esta.

Por tanto, **incluimos el uso de vivienda unifamiliar en las posibles excepciones a la reserva de plazas de garaje en las parcelas.**



Artículo 67. Altura mínima

Actualmente la construcción de la parcela en una planta sólo se permite si dicha altura está consolidada en más del 50% del frente de la manzana. Sin embargo, el frente de manzana suele ser heterogéneo, tenga o no viviendas con una o dos plantas a vial.

Por otro lado, se considera conveniente construir edificaciones de una sola planta en la que se puedan desarrollar usos complementarios al de la vivienda como cochera, almacén, matanzas, pequeñas celebraciones... siempre dentro del ámbito privado del propietario.

Se trata por tanto de poder permitir edificaciones de una sola planta que den cabida a usos que forman parte de la **cultura tradicional** de los habitantes de Conquista, que además permitiría el **uso y ocupación de algunas edificaciones abandonadas**.



Calle Santa Ana, Conquista (Córdoba)



Calle San Gregorio, Conquista (Córdoba)



Calle Sol, Conquista (Córdoba)



Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

La modificación de este artículo aparece como consecuencia de una serie de situaciones concretas señaladas por los informes urbanísticos realizados por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba, tras la solicitud del Ayuntamiento de Conquista, para los casos de **parcelas en esquina y/o con fachada a dos calles**.

En esta ocasión, la modificación se plantea mediante **la eliminación de la obligación de construir el 100% de la fachada no principal en un fondo de al menos 7 metros**. De este modo se podrán autorizar construcciones de edificaciones coincidentes con la tipología tradicional de la localidad, donde en parcelas en esquina y/o con frente a dos calles, los patios y corrales cuentan con acceso de carruajes desde la fachada no principal.



Calle Nueva, Conquista (Córdoba)



Artículo 73. Patios

En este caso, la modificación del artículo resulta como consecuencia del ajuste realizado en el artículo anterior (artículo 99). La tipología tradicional de vivienda de Conquista cuenta con grandes patios y corrales al fondo de la parcela. En el caso de parcelas en esquina y/o parcelas con frente a dos calles, es común que estos patios y/o corrales estén dando a la fachada no principal y cuenten con un acceso de carruajes.

La modificación del presente artículo pretende permitir la construcción de patios a fachada no principal, como en parcelas en esquina y parcelas con frente a dos calles, de acuerdo a las condiciones de la tipología tradicional de la localidad.



Vista general del casco antiguo, Conquista (Córdoba)



En Pozoblanco, 21 de junio de 2018

Antonio Ángel Ballesteros Porras

Arquitecto Colegiado COACO nº 578



III. NORMAS URBANÍSTICAS



A continuación se recogen los artículos afectados por la Innovación de Carácter Pormenorizado de Planeamiento General Vigente de Conquista.

En el artículo 58 la redacción incluye un nuevo apartado. En el artículo 67, se elimina una parte de la primera frase. En el artículo 73, se añade una aclaración en el apartado número 2. En el artículo 99 se elimina el apartado 1.3.

TÍTULO V CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

1. *Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:*
 - *Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.*
 - *Parcelas con frente de fachada inferior a 10 m.*
 - *Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.*
 - *Parcelas en las que se encuentren vestigios arqueológicos en función de la importancia de los mismos.*
 - **Viviendas unifamiliares.**

TÍTULO VI CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 67. Altura mínima

Se permitirá la edificación con altura de 1 planta con la consiguiente pérdida de edificabilidad. Si queda por este motivo medianería al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición. En cualquier caso se estará a lo que determine la correspondiente ordenanza de zona.

Artículo 73. Patios

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura, excepto en fachada no principal que tendrá el correspondiente tratamiento de fachada.



3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán las siguientes:

Nº de plantas de edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo del círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 m

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50 % de la del patio.

TÍTULO VII **NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

CAPÍTULO 3 **NORMAS PARTICULARES DE ZONA 1: CASCO HISTÓRICO**

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

- Para parcelas cuya superficie exceda de 100 m²: la ocupación será del 100% en una profundidad mínima de 7 m desde la alineación de la edificación a vial público y del 75% como máximo en el resto de la parcela. Dicha ocupación lo será en las plantas permitidas.

En caso de parcelas de superficie máxima 100 m² la ocupación podrá alcanzar el 100%.

En cualquier caso y con independencia de esta limitación la ocupación de suelo vendrá así mismo condicionada o limitada por los tamaños mínimos de los patios interiores.

- En parcelas en esquina y/o con fachada a dos calles, para uso residencial, la ocupación podrá ser del 100% siempre que todas las piezas habitables recaigan a fachada.
- Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.
- En parcelas de superficie superior a 1.500 m² será preceptiva la aprobación por parte del Ayuntamiento, previamente a la redacción del Proyecto de Edificación, de un Avance o Estudio Previo que recoja y ajuste las alineaciones exteriores y determine las interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.

2. Fondo edificable:

- No se limitará la profundidad máxima a la que debe llegar la edificación salvo cuando se regule expresamente por Planeamiento de Desarrollo, en su caso.

3. Condiciones de la edificabilidad:

- La edificabilidad máxima permitida será de 2 m²t/m²s aplicada sobre la superficie de parcela resultante en una profundidad máxima de 20 m desde la alineación a vial público, pudiendo distribuirse dicha edificabilidad libremente en la parcela en función



de la ocupación y número de plantas permitidas.

- En el caso de parcelas con más de una fachada a vial público, se aplicará la edificabilidad independientemente en relación a la superficie adscrita a cada fachada.
- Para edificios destinados a Equipamiento podrá autorizarse mayor edificabilidad justificadamente.

En Pozoblanco, 21 de junio de de 2018

Antonio Ángel Ballesteros Porras

Arquitecto Colegiado COACO nº 578