



AYUNTAMIENTO DE PEDROCHE (Córdoba)

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA VENTA DE PARCELAS EN EL POLÍGONO DE REPARCELACIÓN UE-1, SECTOR SIO-1, EGIDO LA TEJERA DE PEDROCHE

Objeto

Constituye el objeto del presente Pliego, la regulación de las condiciones de la venta de seis parcelas del Polígono de Reparcelación UE-1, sector SIO-1, Egido La Tejera de Pedroche.

Condiciones

Se incluye en el presente Pliego las condiciones de edificación, así como la normativa urbanística que les es de aplicación a las parcelas 3,4,5,6,11, y 12 Polígono de Reparcelación UE-1, sector SIO-1, Egido La Tejera.

Características de las parcelas

Los bienes inmuebles que se pretenden enajenar son seis parcelas de suelo urbano y uso industrial, siendo su descripción completa la siguiente:

1. **Terreno urbano**, situada en el término de Pedroche, Polígono de Reparcelación UE-1, sector SIO-1, Egido La Tejera, edificable destinado a uso industrial. Dentro de este Proyecto la **Finca tiene asignado el nº 3**. Tiene una cabida de 429 m² y una superficie edificable de 514,80 m² t. Linda, al Norte, con la Zona Verde 2 de nueva creación, al Sur con viario de nueva apertura, al Este con la Parcela 2 y al Oeste con la Parcela 4. Inscrita en el Registro de Pozoblanco, tomo 1187, libro 79 de Pedroche, folio 147, Inscripción 1^a, finca 5841.

2. **Terreno urbano**, situada en el término de Pedroche, Polígono de Reparcelación UE-1, sector SIO-1, Egido La Tejera, edificable destinado a uso industrial. Dentro de este Proyecto la **Finca tiene asignado el nº 4**. Tiene una cabida de 429 m² y una superficie edificable de 514,80 m² t. Linda, al Norte, con la Zona Verde 2 de nueva creación, al Sur con viario de nueva apertura, al Este con la Parcela 3 y al Oeste con la Parcela 5. Inscrita en el Registro de Pozoblanco, tomo 1187, libro 79 de Pedroche, folio 149, Inscripción 1^a, finca 5842.

3. **Terreno urbano**, situada en el término de Pedroche, Polígono de Reparcelación UE-1, sector SIO-1, Egido La Tejera, edificable destinado a uso industrial. Dentro de este Proyecto la **Finca tiene asignado el nº 5**. Tiene una cabida de 429 m² y una superficie edificable de 514,80 m² t. Linda, al Norte, con la Zona Verde 2 de nueva creación, al Sur con viario de nueva apertura, al Este con la Parcela 4 y al Oeste con la Parcela 6. Inscrita en el Registro de Pozoblanco, tomo 1187, libro 79 de Pedroche, folio 151, Inscripción 1^a, finca 5843.

4. **Terreno urbano**, situada en el término de Pedroche, Polígono de Reparcelación UE-1, sector SIO-1, Egido La Tejera, edificable destinado a uso industrial. Dentro de este Proyecto la **Finca tiene asignado el nº 6**. Tiene una cabida de 429 m² y una superficie edificable de 514,80 m² t. Linda, al Norte, con la Zona Verde 2 de nueva creación, al Sur con viario de nueva apertura, al Este con la Parcela 5 y al Oeste con la Parcela 7. Inscrita en el Registro de Pozoblanco, tomo 1187, libro 79 de Pedroche, folio 153, Inscripción 1^a, finca 5844.

Código seguro de verificación (CSV):

BECE 59C6 0430 DF85 697C



BECE59C60430DF85697C

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.pedroche.es> (Validación de documentos)

Firmado por EL ALCALDE RUIZ GARCIA SANTIAGO el 23/12/2020



AYUNTAMIENTO DE PEDROCHE (Córdoba)

5. Terreno urbano, situada en el término de Pedroche, Polígono de Reparcelación UE-1, sector SIO-1, Egido La Tejera, edificable destinado a uso industrial. Dentro de este Proyecto la **Finca tiene asignado el nº 11**. Tiene una cabida de 653,58 m² y una superficie edificable de 784,30 m² t. Linda, al Norte, con viario de nueva apertura, al Sur con el resto de la Finca A, al Este con la Parcela 12 y al Oeste con la Parcela 10 y con zona de aparcamientos. Inscrita en el Registro de Pozoblanco, tomo 1187, libro 79 de Pedroche, folio 163, Inscripción 1ª, finca 5849.

6. Terreno urbano, situada en el término de Pedroche, Polígono de Reparcelación UE-1, sector SIO-1, Egido La Tejera, edificable destinado a uso industrial. Dentro de este Proyecto la **Finca tiene asignado el nº 12**. Tiene una cabida de 631,27 m² y una superficie edificable de 757,52 m² t. Linda, al Norte, con viario de nueva apertura, al Sur con el resto de la Finca A, al Este con la Parcela 13 y al Oeste con la Parcela 11. Inscrita en el Registro de Pozoblanco, tomo 1187, libro 79 de Pedroche, folio 165, Inscripción 1ª, finca 5850.

Régimen Urbanístico de aplicación

Planeamiento urbanístico vigente

- Plan General de Ordenación Urbanística de Pedroche, aprobado definitivamente con suspensiones en fecha 09.11.06, y publicado en BOJA el 15.05.07.

Clasificación, categoría y calificación del suelo

- Suelo Urbano Consolidado. Uso Industrial.

Normas urbanísticas

- Ley de Ordenación urbanística de Andalucía 7/2002.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- Normas Generales de uso y edificación. Título IV del PGOU de Pedroche.
- Normas Generales de Edificación y usos del suelo. Título IV, capítulo 1 del PGOU de Pedroche. Sección 3ª Uso Industrial.
- Anexo II, Condiciones particulares del sector SIO-1 del PGOU de Pedroche.

Condiciones de parcela

Según el art. 2 del Anexo II, Condiciones particulares del sector SIO-1 del PGOU de Pedroche:

Las parcelas urbanísticas son las que aparecen grafiadas en los planos, y tendrán la consideración de indivisibles. No será necesario en ningún caso la aprobación previa de un Estudio de Detalle si se mantienen las condiciones de ordenación detallada.

Según el artículo 3. Alineaciones y separaciones a linderos:

Las naves dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en el plano núm. 4 «Alineaciones y Rasantes. Alturas».

La separación mínima a linderos privados será de 3 m. en el caso de tipología de naves aisladas.

Están exentas de estas condiciones las edificaciones existentes previas a la aprobación del Plan. Las reformas realizadas después de la aprobación definitiva del Plan tendrán la misma consideración que las edificaciones de nueva planta.

Código seguro de verificación (CSV):

BECE 59C6 0430 DF85 697C



BECE59C60430DF85697C

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.pedroche.es> (Validación de documentos)

Firmado por EL ALCALDE RUIZ GARCIA SANTIAGO el 23/12/2020



AYUNTAMIENTO DE PEDROCHE (Córdoba)



Servicios Urbanísticos mínimos

La parcela cuenta con los servicios urbanísticos mínimos que se especifican en el art. 148.4 de la LOUA:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Usos y tipología permitidos

Usos permitidos:

Según art. 96 del PGOU de Pedroche, en la zona SIO-1 se permiten los siguientes usos:

- Industria categoría C.

Categoría C: Comprende las actividades incompatibles con la vivienda que deben localizarse en zonas especializadas de uso industrial. Incluye las industrias y almacenes en general, con excepción de las incluidas en la categoría D, la cual comprende las industrias que, por considerarse insalubres y peligrosas por la Administración competente, deban localizarse de manera aislada lejos del núcleo urbano.

Tipologías permitidas:

Según el Anexo II del PGOU, La tipología industrial característica es la de naves adosadas en hilera, en parcelas de 300 a 800 m², con una altura máxima de 9 m en una planta con posibilidad de entreplanta para oficinas sin límite de ocupación.

Se podrá utilizar la tipología industrial aislada en parcelas a partir de 500 m² siempre y cuando no se emplee en esta tipología más del 25% del techo edificable total, lo que supone una superficie máxima edificada de esta tipología de 1.569,05 m².

Código seguro de verificación (CSV):

BECE 59C6 0430 DF85 697C



BECE59C60430DF85697C

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.pedroche.es> (Validación de documentos)

Firmado por EL ALCALDE RUIZ GARCIA SANTIAGO el 23/12/2020



AYUNTAMIENTO DE PEDROCHE (Córdoba)

Condiciones de edificabilidad, altura, ocupación e implantación

Condiciones de edificabilidad y ocupación.

Las condiciones de la edificación serán las establecidas de manera general en las Normas Urbanísticas del Plan General en el Capítulo 2 del Título IV, si bien para conseguir una imagen unitaria de las diferentes actuaciones se establecen las siguientes condiciones específicas:

- En los Proyectos de Edificación se incluirá obligatoriamente el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, tipos de pavimentos y vegetación.
- Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, aunque sea temporalmente (como en las medianerías), deberán terminarse exteriormente con materiales cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad.
- En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de cornisas y elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.
- Se permite una planta sótano para uso de garaje-aparcamiento y usos técnicos de la actividad, que no computará a efectos de edificabilidad.
- Se establece como uso compatible el terciario en las mismas condiciones del uso industrial.

Condiciones de altura.

Según el artículo 4, alturas:

- La altura máxima reguladora es de 9 m, en una planta, con posibilidad de entreplanta para oficinas.
- Están exentas de estas condiciones las edificaciones existentes previas a la aprobación del Plan.

Las reformas realizadas después de la aprobación definitiva del Plan tendrán la misma consideración que las edificaciones de nueva planta.

Según el artículo 5. Lo previsto en la ordenación detallada en cuanto a alineaciones, altura y posición de la edificación podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente.

Condiciones de composición de fachada.

Según el Anexo II, todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, aunque sea temporalmente (como en las medianerías), deberán terminarse exteriormente con materiales cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad. En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de cornisas y elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.

Código seguro de verificación (CSV):

BECE 59C6 0430 DF85 697C



BECE59C60430DF85697C

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.pedroche.es> (Validación de documentos)

Firmado por EL ALCALDE RUIZ GARCIA SANTIAGO el 23/12/2020



AYUNTAMIENTO DE PEDROCHE (Córdoba)

También se observarán en general las condiciones del capítulo 2 Título IV, en concreto el artículo 132 al 137 relativos a la composición de fachadas y tratamientos exteriores.

Observaciones

Dada la visibilidad que tiene el polígono industrial desde la principal vía de acceso a éste, que es la carretera A-435 entre los municipios de Pozoblanco y Torrecampo, se considera adecuado observar el tratamiento de las fachadas de las naves ubicadas en la manzana A-2 y recayentes al vial y zona verde que discurren paralelas a esta carretera.

El Alcalde
Santiago Ruiz García

Código seguro de verificación (CSV):

BECE 59C6 0430 DF85 697C



BECE59C60430DF85697C

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.pedroche.es> (Validación de documentos)

Firmado por EL ALCALDE RUIZ GARCIA SANTIAGO el 23/12/2020