

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 7.068/2011

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de julio de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Estimar la alegación presentada por D. Francisco García Sánchez, en el sentido de rectificar la superficie de la finca del alegante en la aprobación definitiva aunque la superficie final será la que determine el proyecto de reparcelación, así como incluir en el documento la regulación de los usos compatibles.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Texto Refundido para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle La Golondrina de fecha abril de 2011.

**TERCERO.-** Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal (artículo de la LOUA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados) constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 BOP número 51 de 5 de abril de 2004.

**CUARTO.-** Una vez se certifique el depósito en dicho Registro, publicar la resolución y las Ordenanzas en el BOP (artículo 41.2 de la LOUA).

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo al promotor, indicándole los recursos que, en su caso, procedan.

Córdoba, 11 de julio de 2011. El Gerente, Fdo: Francisco Paniagua Merchán.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

##### ÍNDICE

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS: 2

Título I: DISPOSICIONES GENERALES: 3

Artículo 1: Ámbito Territorial: 3

Artículo 2: Vigencia, Revisión y Modificación: 3

Artículo 3: Efectos: 3

Artículo 4: Documentación e Interpretación: 3

Título II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE: 5

Artículo 5: Parcelaciones: 5

Artículo 6: Gestión Urbanística: 5

Artículo 7: Proyectos: 5

Artículo 8: Ejecución Material: 6

Artículo 9: Recepción de la Urbanización: 6

Título III: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS: 7

Artículo 10: Zonificación: 7

Artículo 11: Condiciones particulares de la zona de Colonia Tradicional Popular (CTP-1): 8

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dedica el Título I, que comprende los artículos 7 a 43, a "La ordenación urbanística", regulando en su Capítulo II lo que el legislador autonómico considera que son "Los instrumentos de planeamiento", abarcando los artículos 8 a 19. Dentro de este Capítulo II, la Sección 2ª lleva por título "Planes de desarrollo", conteniendo los artículos 13 a 15, de los que el último de ellos, el 15, se dedica a los "Estudios de Detalle".

Por su parte, la Sección 5ª del Capítulo II del Título I de la norma andaluza, que lleva por título "Documentación", comprende

un solo artículo, el 19, que se rubrica "contenido documental de los instrumentos de planeamiento". Este precepto dispone en su apartado 1 que "los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. (...)"

Una primera conclusión resulta, ya, evidente. Si para el legislador autonómico los instrumentos de planeamiento han de contener entre su contenido documental "Normas Urbanísticas" y el "Estudio de Detalle" es un instrumento de planeamiento, éste ha de contener aquéllas. Por tanto, en primer lugar, las presentes Normas Urbanísticas del Estudio de Detalle "La Golondrina" se redactan en cumplimiento de la obligación legal proclamada en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Justificada así la procedencia de la formulación de las Normas Urbanísticas del Estudio de Detalle "La Golondrina", conviene dedicar algunas reflexiones a su objetivo, sistematización y contenido.

El objetivo de las presentes Normas Urbanísticas es fijar la regulación de las condiciones particulares de la zonificación establecida, de forma que se establezcan las premisas para la implantación de las nuevas propuestas de mejora, con parámetros abiertos de flexibilidad, adaptabilidad a las necesidades cambiantes de este tipo de espacios, capaces de generar una imagen cualificada en términos formales y de calidad de servicios, y plenamente compatible con el respeto de los condicionantes medioambientales que confluyan en el ámbito, de modo que todas las actuaciones a realizar se desarrollen bajo criterios de sostenibilidad.

#### TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1: Ámbito Territorial

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el de Suelo Urbano Consolidado delimitado en el plano de ordenación correspondiente y denominado en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba como ED-LG.

##### Artículo 2: Vigencia, Revisión y Modificación

1. El Estudio de Detalle tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o el Plan General sea considerado supuesto de revisión, y en general todos aquellos cambios que impliquen la adopción de objetivos y criterios de ordenación substancialmente diferentes de los que han servido de fundamento para la alternativa de ordenación del presente documento.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Estudio de Detalle todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para la ejecución y gestión del mismo, siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos en los documentos del Estudio de Detalle, y que han justificado sus determinaciones.

**Artículo 3: Efectos**

La entrada en vigor del Estudio de Detalle a la publicación de su Aprobación Definitiva le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- b) Obligatoriedad, en el cumplimiento preciso de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

**Artículo 4: Documentación e Interpretación**

1. El Estudio de Detalle está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financiero
- Normas Urbanísticas
- Anexos
- Planos de Información y Ordenación

2. Los documentos del Estudio de Detalle integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán interpretarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Estudio y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Estudio en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Estudio de Detalle.

Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo.

Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

c) El Plan de Etapas tiene carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución.

d) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en los documentos que a posteriori se realicen.

e) Los Planos de Información tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Estudio de Detalle.

3. Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, a excepción de los planos de infraestructuras que son esquemas generales que serán completados, y en su caso, modificados en siguientes documentos, sin que ello suponga modificación del Estudio de Detalle.

4. Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión, se tendrán en cuenta las siguientes reglas de interpretación:

- a. Prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala.
- b. Si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.
- c. Si la discrepancia lo fuera entre documentación escrita, prevalecerán las Ordenanzas Reguladoras

**TÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE****Artículo 5: Parcelaciones**

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas que se encuentran dentro del ámbito.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 1 del Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, o que propiciaran soluciones de edificación inviables según las presentes Normas o contrarias a los objetivos compositivos e imagen urbana perseguidos por el Estudio de Detalle.

**Artículo 6: Gestión Urbanística**

1. El sector objeto de ordenación se desarrollará mediante dos Unidades de Ejecución, denominadas, respectivamente, UE LG-1 y UE LG-2, que, sumadas, coinciden con la totalidad del ámbito que se delimita gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

2. El sistema de actuación que se establece para cada Unidad de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

**Artículo 7: Proyectos**

1. La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización de cada Unidad, que definirá las condiciones constructivas de las obras a realizar tanto en el interior de su ámbito, como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión de los servicios del mismo con los generales del municipio.

2. El Proyecto de Urbanización de cada Unidad se referirá a la totalidad del ámbito de dicha Unidad, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras, con el orden lógico establecido en el Plan de Etapas, si bien se podrá modificar razonadamente el contenido o alcance de las fases.

3. El Proyecto de Urbanización definirá y presupuestará todas aquellas determinaciones adicionales en cuanto a protección ambiental establecidas en las presentes Normas.

4. Todas las medidas protectoras y correctoras adoptadas que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no pueden presupuestarse se exigirá que se incluyan en los Pliegos de Condiciones Técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

5. El Proyecto de Urbanización contendrá un Plan de Restauración ambiental y paisajístico de la zona de actuación que abarque, como mínimo, los siguientes aspectos:

-Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o para actuaciones complementarias a éstas.

-Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a la descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

6. El Plan de Restauración especificado en el apartado anterior

ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra.

7. El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, así como el posterior tráfico de vehículos ligeros, se planificará utilizando rutas que completen anillos, eliminando la existencia de fondos de saco. En el caso de existir alguna calle sin salida y con dificultades para la resolución del problema, tanto económicas como espaciales por la existencia de edificaciones que se pretenden respetar, se tendrá en cuenta el número de parcelas afectadas, valorando la posibilidad de permitir el fondo de saco estableciendo únicamente un tramo de vial habilitado para efectuar el cambio de sentido. Al ser viales de ancho reducido en zona residencial con presencia de peatones se limitará la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

#### **Artículo 8: Ejecución Material**

1. La ejecución de las obras de urbanización imputables a cada Unidad de Ejecución será sufragada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones contenidas en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que desarrolle el planeamiento.

2. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Plan de Etapas.

#### **Artículo 9: Recepción de la Urbanización**

La recepción provisional y definitiva de la urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba coincidirá con los mismos actos de recepción de las obras a la contrata o empresa urbanizadora que las haya ejecutado.

El Ayuntamiento una vez recepcionadas las obras de urbanización correrá a cargo de su conservación y mantenimiento.

### **TÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

#### **Artículo 10: Zonificación**

Las ordenanzas de aplicación en el presente Estudio de Detalle corresponden con exactitud a las contenidas en la Normativa Urbanística en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

De esta forma, para la zona de ordenación con uso pormenorizado residencial, con tipología CTP-1, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 13.8.1 y siguientes del capítulo octavo de la normativa del Plan General, que se reproduce a continuación.

#### **Artículo 11: Condiciones particulares de la zona de Colonia Tradicional Popular (CTP-1)**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de CTP e integrada por la subzona CTP-1.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 13.8.1 a 13.8.5 del Capítulo Octavo del Título 13 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, exceptuando los siguientes puntos:

#### **1. Alineación:**

La fachada del edificio deberá coincidir por lo general con la alineación del vial, salvo para aquellos grupos de edificaciones calificados con esta zona de ordenanza caracterizados por la presencia de patio o jardín delantero, en cuyo caso la alineación de la edificación será la que predomine en el citado grupo edificado.

#### **2. Profundidad máxima edificable:**

Para los solares que cuenten con patio o jardín delantero, la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de la edificación, fijada en el plano de ordenación del presente Estudio de Detalle.

#### **3. Limitaciones debido a las servidumbres aeronáuticas procedentes del aeropuerto de Córdoba**

La altura de todas las construcciones que se planteen, así como todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) incluidas grúas de construcción y similares, o cualquier otro elemento, deberá ser inferior a los 135 metros sobre el nivel del mar.

Las actividades que se realicen dentro del ámbito no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Córdoba, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

Por otra parte, se deberá tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Por último, las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho de indemnización.

Córdoba, Abril de 2011. El Arquitecto, Fdo.: Enrique Hermoso Ruiz de Alarcón.