

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba

Núm. 8.476/2014

Mediante Acuerdo del Pleno de 21/07/2014, se aprobó definitivamente la innovación mediante modificación en suelo clasificado como urbano no consolidado en el Plan General de Ordenación Urbanística-Normas Subsidiarias de Villaviciosa de Córdoba, cuyo tenor literal es el que sigue:

“.....

Una vez que la Corporación quedó debidamente enterada de todo ello, la Sra. Alcaldesa-Presidenta sometió a votación el punto, acordándose por Mayoría Absoluta de Concejales, con el voto a favor de los seis (6) concejales del PP y la abstención de los cuatro (4) concejales de PSOE, aprobar los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la innovación mediante modificación en suelo clasificado como urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbanística- Normas Subsidiarias de este Municipio, que consiste en la inclusión del edificio de “La Alcoholera” en el catálogo de bienes protegidos en suelo urbano del municipio de Villaviciosa de Córdoba y la subdivisión de la unidad de ejecución donde se encuentra incluida.

SEGUNDO. Inscribir en el Registro Administrativo Municipal la innovación mediante modificación en suelo clasificado como urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbanística-Normas Subsidiarias de este Municipio y remitir los documentos completos de la innovación al Registro de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal el Acuerdo de aprobación definitiva, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, indicando los recursos procedentes contra el mismo.”

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las Normas urbanísticas modificadas:

“DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN

A) En relación con la subdivisión de los ámbitos de ejecución-gestión.

Se subdivide el ámbito de la UE-6 en dos unidades de ejecución que mantiene la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Se delimita el ámbito de la UA-6A correspondiente a la parcela ocupada por la Alcoholera (1690m²) y se delimita e identifica como UE-6B el resto de suelos de la unidad de ejecución señalada en el planeamiento vigente (NNSS).

Se mantienen para las dos unidades de ejecución las condiciones de ordenación y aprovechamientos previstos en el planeamiento vigente para la UE-6. Se señalan en cada una de las fichas modificadas del planeamiento vigente, el ámbito, la finalidad, el desarrollo previsto y los usos pormenorizados.

Se ha modificado el uso para el ámbito delimitado de la Alcoholera (UE-6A). Se entiende que el nuevo uso pormenorizado no está impedido en la ordenanza de Zona Industrial Tolerancia II del planeamiento vigente (NNSS).

Se propone incorporar en esta Innovación y en el PGOU en tramitación, dentro del régimen de usos del ámbito subdividido del Área de Reforma Interior SUNC-8A que coincide con la UE-6 A, el uso global Terciario que incluye los usos pormenorizados de Residencial Público, de Relación, Comercial y Administrativo con ob-

jeto de adecuar el uso de Hotel con restaurante y cafetería previstos en La Alcoholera.

Se establece para UE-6A la iniciativa pública y el sistema de gestión por compensación. La ejecución y mejora de las infraestructuras y servicios urbanísticos del tramo correspondiente de la calle Camino del Tapón que da frente a La Alcoholera se realizará con un proyecto de obra ordinaria vinculado a la intervención de rehabilitación y construcción del Hotel Municipal.

Se mantiene la iniciativa privada y el sistema de compensación para el resto del ámbito incluido en la Unidad de Ejecución UE-6B, o el que resulte en desarrollo de PGOU en tramitación. Se mantiene la proporción de derechos/ deberes entre los ámbitos sub-divididos de la UE-6.

B) En relación con la protección del patrimonio.

Se incorpora la edificación de la Alcoholera al listado de elementos catalogados de las NNSS vigentes con nivel de protección C. Se entiende que los valores históricos y tipológicos de la estructura de la antigua fábrica de destilados son merecedores de protección.

Se establece de acuerdo con la metodología del Catálogo del PGOU en tramitación que la Alcoholera es un edificio que por sus condiciones arquitectónicas y por su implantación tipológica es representativo de un patrimonio edificado que difícilmente pueda volver a producirse. De acuerdo con estas características se le establece y señala dentro de la estructura de catalogación la Categoría C: Protección Arquitectónica.

Se requiere que junto al establecimiento de grado de protección adecuado se establezcan indicativamente los niveles pormenorizados de intervención y de obras autorizables que garanticen la reconstrucción, rehabilitación y nueva adecuación funcional de la edificación existente.

Se señalan, orientativamente y siguiendo la metodología de las Fichas del Catálogo del PGOU en tramitación, para las distintas partes de la edificación los niveles de intervención y se establecen las clases de obras en analogía con las previstas en el art 129 y siguientes de las NNUU del planeamiento vigente:

-Conservación. Consolidación. Mejora. (NNSS)

Tienen como objeto mantener, reponer o recuperar las características originales del edificio, o adecuar la organización del edificio a nuevos usos y necesidades, sin modificar o alterar su estructura funcional y arquitectónica, ni ninguno de sus elementos. Se señala la torre de destilación y las chimeneas.

-Obras de Reforma (NNSS)

Son aquellas que mantienen el edificio existente pero modifican algunos elementos del mismo. Se establecen los siguientes grados:

-Redistribución: Tienen por objeto modificar la organización general del edificio en cuanto a número y disposición de las unidades habitables que contiene, sin modificar su estructura arquitectónica ni aumentar la superficie construida. Se señala la primera crujía recayente a fachada.

-Ampliación: Tienen por objeto permitir aumentar la superficie construida del edificio, por incremento de la ocupación y la altura de la parcela. Se señalan dos áreas básicamente no ocupadas de la parcela.

-Obras de Ampliación (NNSS)

Son aquellas obras que pueden llegar a la demolición total, o parcial de la construcción existente y la edificación de algo nuevo en su lugar. Se establece la reconstrucción de parte de la edificación manteniendo la tipología original de la edificación demolida, la organización espacial y ajustando el uso anterior al nuevo. Se señalan este nivel de intervención para los restos de las naves a

dos aguas que configuraban la zona de secado de las pasas y que se encuentran parcialmente demolidas o en ruinas.

-Espacios Libres

Se señalan los espacios libres existentes o previstos que deben permanecer sin ocupar. Se identifica una parte de las naves a dos aguas de la "pasera" que se ha arruinado y el compás de entrada situado entre la torre y al primera crujía de la fabrica.

El edificio de la antigua Alcoholera de Villaviciosa de Córdoba debido a su origen industrial presenta unos espacios muy singulares con capacidad para albergar el nuevo uso previsto. Con ello se recupera una instalación actualmente en desuso y parte de la memoria histórica más reciente de la localidad.

La nueva implantación tiene que convivir con las preexistencias, de manera que ambas arquitecturas (nueva y existente) se complementen, todo ello dentro de unos costes aceptables.

Se reutilizan las piezas existentes mejor conservadas, rehabilitándolas: Patio de Acceso y Torre como Recepción, sala anexa a Torre como Salón Social y gran sala en fachada como Cafetería.

La zona central del conjunto formada por once naves con cubiertas a dos aguas es la más deteriorada, siendo no obstante la que presenta el mayor interés arquitectónico. Para su puesta en valor se opta no tanto por una rehabilitación integral, debido a su elevado coste, sino por una reparación parcial de consolidación de la existente. Por lo tanto esta zona debe de funcionar como el futuro patio central del Hotel, lo que permite que mediante una pequeña inversión se mantenga la esencia del edificio histórico, permitiendo recuperar este singular espacio como una parte más del nuevo uso.

Para ello es necesario que el resto de piezas funcionales (habitaciones y zona de servicio) se sitúen en los vacíos existentes en el solar.

El ala de habitaciones detrás de la torre y vinculada directamente a Recepción y Salón Social. Y el ala de Servicio en el extremo opuesto vinculada al Bar y Cafetería ambos con recorridos y funcionamiento independientes.

Además con esta disposición las salas más nobles del edificio histórico coinciden con los usos más públicos del nuevo uso manteniéndose el primitivo eje de comunicaciones a través del patio de acceso."

FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6A.

Ámbito: 1.690 m²

Finalidad: Ejecutar las actuaciones de recuperación y puesta en uso del edificio municipal de "La Alcoholera". Adecuación a Hotel. Restaurante-Cafetería y otros usos públicos. (Exposiciones).

Desarrollo: Proyecto de Obra Ordinaria y de Edificación.

Uso: Viario. Completar urbanización y servicios del viario adyacente. (Obra exterior)

Espacio Libre Interior. Según ficha de catálogo.

Residencial público. De relación. Comercial. Administrativo.

FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6B.

Ámbito: 24.510 m²

Finalidad: Dar continuidad y accesibilidad al Paseo -Bulevar como distribuidor perimetral.

Desarrollo: Estudio de Detalle

Uso: Viario. 3.940m²

Espacio Libre. 4.100m²

Industrial Tolerancia II.

Contra la misma, que es definitiva en esta vía administrativa, procede el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Podrá, no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 116 y 117 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su publicación.

Villaviciosa de Córdoba, 24 de noviembre de 2014. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente en Funciones, Miguel Ángel Perea Franco.