

OTRAS ENTIDADES**Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba**

Núm. 6.680/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 7 de Abril de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Especial "Club de Golf de los Villares" de Córdoba promovido por el Club de Campo y Deportivo de Córdoba, S.A. y redactado por los arquitectos José M^a Barroso Campos y Antonio Galisteo Rosa, al estimarse que han quedado subsanadas todas las deficiencias que se recogen en el informe emitido el 26 de mayo de 2.010 por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, de conformidad con el Informe emitido al efecto por el Servicio de Planeamiento, así como la única alegación que fue presentada y estimada, y que fue emitida por Grupo Portival, cuya subsanación ya fue recogida con ocasión de la aprobación Provisional del PE.CGV.

Segundo.- Trasladar el acuerdo de Aprobación Definitiva al Registro Administrativo Municipal (artículo 40 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 B.O.P. número 51 de 5 de Abril de 2004.

Tercero.- Trasladar el citado acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de la Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

Cuarto.- Una vez se Certifique el Depósito en ambos Registros, publicar la resolución y las ordenanzas en el BOP (artículo 41.2 LOUA). Asimismo, deberán presentar dos ejemplares completos del documento aprobado definitivamente.

Quinto.- Notificar el presente Acuerdo a los Promotores y demás interesados en el Expediente con indicación de los recursos que procedan.

Córdoba, 9 de Mayo de 2011.- El Presidente, Fdo.: Francisco Tejada Gallegos.

OR. ORDENANZAS.**OR-1. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.**

El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Especial con el contenido y el alcance atribuido a los Planes Especiales por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza. Todo lo que no quede expresamente reglado en la presente normativa se entenderá regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba o en su defecto por la legislación vigente en esta Comunidad Autónoma, asimismo en caso de aclaración o de contradicción se estará a lo indicado anteriormente.

El presente Plan Especial es el instrumento designado por el P.G.O.U. para posibilitar el desarrollo del Ámbito que nos ocupa.

El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación del territorio del Ámbito "Club de Golf Los Villares" de Suelo No Urbanizable del P.G.O.U.

Artículo 2. Vigencia del Plan Especial.

Este Plan Especial entrará en vigor desde la publicación de su

aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Artículo 3. Modificaciones del Plan Especial.

Será necesario tramitar una innovación del Plan cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: Ocupación, Altura Máxima, Tipología de la Edificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Sistemas, tanto en calificación, como en extensión y límites.

Toda innovación de las determinaciones de este Plan Especial será tramitada de acuerdo con lo establecido en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (6-02/PL-000002).

Artículo 4. Documentación del Plan Especial: contenido y valor de sus elementos.

El presente Plan Especial está integrado por los siguientes documentos:

- MJ Memoria Justificativa.
- OR Ordenanzas.
- PE Plan de Etapas.
- EF Estudio Económico Financiero.
- AN Anexos.
- I Planos de Información.
- P Planos de Proyecto.

En la interpretación de los anteriores documentos se seguirán los siguientes criterios:

Memoria Justificativa:

Señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han condicionado la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Especial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

Ordenanzas:

Constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Especial y prevalecen sobre los restantes documentos.

Plan de Etapas:

De carácter preceptivo, fija el orden temporal y territorial de la ejecución de las determinaciones del Plan Especial.

Estudio Económico - Financiero:

Evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Especial. Sus especificaciones son orientativas.

Planos de Información:

Tienen carácter descriptivo de la situación actual, física, jurídica y urbanística, fundamento de las propuestas del Plan Especial.

Planos de Proyecto:

Tienen carácter preceptivo.

Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, en caso de discordancia entre planos a distinta escala prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada, y entre documentos gráficos y escritos prevalecerán estos últimos.

La interpretación última del Plan Especial corresponde a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba en el ejercicio de sus competencias urbanísticas (Estatutos B.O.P. Nº 237 de 11.10.1996), sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

OR-2. RÉGIMEN DEL SUELO.**DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.****Artículo 5. Derechos y Deberes de los Propietarios.**

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de

suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente.

Los propietarios podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función de la ocupación que el Plan asigna a su suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el Plan de Etapas del Plan Especial, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 6. Desarrollo.

El desarrollo del ámbito "Club de Golf Los Villares", clasificado como Suelo No Urbanizable en la categoría "Suelo No Urbanizable de Equipamientos Privados (SNU-EP)", se realiza mediante el presente Plan Especial que habrá de aprobarse en cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U.

El Plan Especial regula la ordenación del ámbito de acuerdo con las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. estableciendo una zonificación que delimita los campos de aplicación de cada ordenanza.

Las ordenanzas de este Plan Especial respetan y se integran en los principios y criterios generales regulados en el P.G.O.U., detallando los parámetros urbanísticos de las edificaciones de acuerdo a la ordenación proyectada, siempre dentro del ámbito de lo recogido en el planeamiento general (PGOU).

Para llevar a cabo los actos de edificación, construcción, obras e instalaciones determinados en este Plan Especial se estará a lo dispuesto en el artículo 52 de la L.O.U.A.

Los proyectos de edificación se redactarán de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas y se regularán por los artículos correspondientes del vigente P.G.O.U.

Los proyectos de obras de urbanización de carácter complementario o puntual se tramitarán con iguales condiciones que los proyectos de edificación.

Artículo 7. Licencia de obras.

Quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Especial.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba en el ejercicio de sus competencias urbanísticas (Estatutos B.O.P. Nº 237 de 11.10.1996).

Será imprescindible para la concesión de licencias la presentación del correspondiente proyecto, suscrito por el facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional.

En cualquier caso la facultad de edificar estará limitada por las determinaciones especificadas en la legislación y el planeamiento vigente.

Artículo 8. Edificaciones, instalaciones y usos existentes.

De acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la L.O.U.A., las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del Plan Especial que resulten disconformes con el mismo quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

El contenido de la situación legal a que se refiere el párrafo anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones será el derivado de las siguientes reglas:

1. Fuera de ordenación:

Se consideran fuera de ordenación las construcciones o edificaciones e instalaciones ubicadas en la zona "Suelo No Urbaniza-

ble de Especial Protección – Vía Pecuaria" (SNUEP-VP).

Para estas construcciones o edificaciones e instalaciones se aplicarán las siguientes reglas:

a) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

2. Fuera de ordenanza:

Se consideran en situación de fuera de ordenanza las construcciones o edificaciones e instalaciones que, aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan, no se encuentran en la zona "Suelo No Urbanizable de Especial Protección – Vía Pecuaria" (SNUEP-VP).

Para estas construcciones o edificaciones e instalaciones se aplicarán las siguientes reglas:

a) Además de las obras permitidas para las construcciones fuera de ordenación se admiten la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

b) Se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la ocupación resultante no supere la permitida por el presente Plan Especial. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.

3. Conforme a nueva ordenación:

Se consideran conformes y compatibles con el presente Plan las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

OR-3. NORMAS GENERALES

Artículo 9. Suelo No Urbanizable de Equipamientos Privados (SNU-EP).

El vigente P.G.O.U. incluye en esta categoría de suelo una serie de Equipamientos Privados que, por su importancia, singularidad y vinculación a la ciudad de Córdoba, deben ser reconocidos y ordenados de forma específica desde el planeamiento urbanístico.

Artículo 10. Régimen del suelo.

Según el artículo 11.1.3 del vigente P.G.O.U. tendrán el carácter de uso autorizable las edificaciones e instalaciones de "utilidad pública o interés social" que hayan de emplazarse en el medio rural y los demás usos que figuren como tales en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 11. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (Art.11.1.4. P.G.O.U.)

1.- En este Plan Especial quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considera parcelación urbanística ilegal en Suelo No Urbanizable toda división (segregación o fraccionamiento) simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas, en dos o más lotes, cuando incumplan la normativa sectorial o las normas de este Plan.

2.- En este Plan Especial dicha división (segregación o fraccio-

namiento) tendrá idéntica consideración cuando cada uno de los lotes, fincas o parcelas a que dé lugar constituyan unidades aptas para la edificación, incumplan las determinaciones del Plan o puedan dar lugar a nuevos asentamientos formando un núcleo de población según las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Por tanto se considerará parcelación urbanística cualquier alteración de la situación jurídica o del titular de terrenos o fincas y parcelas, mediante la constitución de regímenes de propiedad horizontal o societaria, la celebración de compraventas proindiviso y otras formas análogas, cuando la atribución de cuotas permitan el uso individualizado de una parte de aquellos equivalente o asimilables a los lotes, fincas o parcelas a que se refiere el supuesto anterior.

3.- Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

4.- Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a las condiciones de ordenación urbanística del Plan o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

5.- No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal o en su caso de la declaración de innecesariedad de la misma que los Notarios deberán testimoniar en ella.

El certificado de innecesariedad sólo se expedirá en el Suelo No Urbanizable para la implantación de usos ligados a explotaciones agrarias y siempre que se acredite suficientemente con proyecto de explotación firmado por técnico competente y/o informe del organismo correspondiente.

6.- En ningún caso se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en las fincas en las que existan construcciones ilegales.

7.- Concepto de "parcela histórica": A los efectos de este Plan se considerarán parcelas históricas en esta clase de suelo aquellas parcelas rústicas que, no formando parte de una parcelación urbanística o núcleo de población, conste inscrita en el Registro de la Propiedad o en su defecto conste en escritura pública con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan.

Artículo 12. Concepto de núcleo de población y condiciones para evitar su formación.
(Art.11.1.5. P.G.O.U.)

1. Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, saneamiento y accesos rodados con características propias de los núcleos urbanos.

2. A los efectos de evitar en el futuro su formación en el Suelo No Urbanizable se considerará que existe posibilidad de formación de núcleos de población cuando en un lugar concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- Se produzca un incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por el Plan General teniendo en cuenta cada categoría de Suelo No Urbanizable.

- Se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, cinegética, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones

que no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en el Plan.

- Existan o se ejecuten conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

- Exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc..).

- Existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en esta normativa o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano y/o comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

- Cuando, sin división o enajenación de fincas, se hayan enajenado partes indivisibles con incorporación del derecho a utilización edificatoria de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones en las cuales la calidad de socio incorpore esta facultad, siempre que incumplan las condiciones de edificación establecidas en el Plan.

3. Cuando se incumplan las condiciones de edificación que establece este Plan Especial.

Artículo 13. Concepto de Asentamiento o Núcleo Rural.(Art.11.1.6. P.G.O.U.)

Se entiende como Asentamiento o Núcleo Rural el constituido por las viviendas tradicionales aisladas y por aquellos asentamientos humanos existentes que aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están constituidos por un agregado de unidades familiares o productivas que están o han estado vinculadas directa o principalmente a la producción primaria local (agrícola, ganadera, forestal, cinegética...) o son o han sido económicamente dependientes de sus rentas y que por la entidad o estructura típica y tradicional del asentamiento no es susceptible de ser considerada como núcleo urbano.

OR-4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 14. Condiciones de la edificación.(Art.11.2.1. P.G.O.U.)

Salvo que se establezcan otras condiciones en la regulación de usos o en la normativa particular de cada categoría de suelo, las condiciones de edificación aplicables serán las siguientes:

1. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde exterior de los caminos públicos existentes en su caso.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes que resulten compatibles con la normativa aplicable se respetará la separación a linderos existente.

La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

2. La altura máxima será de 7 metros (2 plantas) salvo para las instalaciones especiales (industriales, mineras, etc.) en las que se permitirá una mayor altura para aquellos elementos funcionales que así lo requieran.

La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes que resulten compatibles con la normativa aplicable se respetará la altura existente.

3. La parcela mínima edificable, la ocupación máxima y la superficie máxima edificable será la que se fija para cada uso o, en su caso, para cada categoría de suelo.

4. Condiciones de edificación para las construcciones e instalaciones existentes que hayan sido autorizadas de acuerdo a lo dispuesto en el planeamiento anterior:

Las construcciones e instalaciones existentes que habiendo sido autorizadas y ejecutadas de acuerdo a lo establecido en el planeamiento anterior no cumplan las determinaciones del presente Plan Especial se consideran compatibles con la ordenación general propuesta por el mismo de tal forma que en ellas se podrán realizar las obras de reforma y mantenimiento que precisen para su adecuado funcionamiento. Esta norma será de aplicación en todas las categorías del suelo no urbanizable con independencia de lo establecido en su normativa particular.

No obstante las obras de ampliación de tales construcciones o instalaciones o sus cambios de uso se ajustarán a lo dispuesto en este Plan Especial según cada caso y según lo establecido en la normativa particular de cada categoría de suelo.

Artículo 15. Condiciones ambientales.(Art.11.2.2. P.G.O.U.)

1. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección establecidas en el Plan General y las medidas de protección ambiental previstas en las siguientes disposiciones: Real Decreto-Ley 9/2.000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan: Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre), Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/96, de 30 de abril), Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) y Reglamento de Residuos Sólidos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre). Asimismo se tendrán en cuenta las medidas previstas en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales y en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.

2. Los estudios de impacto ambiental exigidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba para determinadas actuaciones se entenderán sustituidos por las medidas y procedimientos de protección previstos en la legislación ambiental vigente.

En la normativa particular de la categoría de Suelo No Urbanizable de Equipamiento Privado (SNU-EP), artículo 11.7.2 del P.G.O.U., se requiere para la presente actuación un análisis ambiental, con la finalidad y objetivos previstos en la norma 11 del Plan Especial de Protección del Medio Físico, que se aporta junto con el resto de la documentación técnica necesaria.

3. En todo caso, a los efectos de evitar posibles impactos ambientales, se tendrán en cuenta, además de las Normas Generales de Protección establecidas en el Plan General, las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- Calidad del aire:

- Durante la fase de construcción de edificaciones, debido a los movimientos de tierra que se pueden producir, se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Para ello, si se trata de épocas secas, se deberán regar aquellas zonas donde se produzca un importante movimiento de tierras.

- Estas medidas se completarán en todo caso con lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire que resulta de aplicación.

- Ruido:

- En las obras deberá utilizarse maquinaria que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruido y vibraciones.

- Debe realizarse un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.

- Calidad del agua:

- Se prohíben los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso deberán cumplirse las determinaciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

- Se establecerá un control municipal sobre los desechos procedentes de las actividades agroganaderas y para impedir los vertidos de residuos urbanos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.

- No se otorgará licencia de ocupación hasta que se demuestre el buen funcionamiento de la fosa séptica u otro mecanismo de depuración de aguas implantado en las construcciones realizadas.

- El Ayuntamiento controlará la apertura de nuevos pozos y sobre los existentes a efectos de evitar la sobreexplotación de los acuíferos y su contaminación.

- Suelos:

- Se impedirán los desmontes y la desaparición de la vegetación en la realización de construcciones en los suelos muy erosionados.

- En el resto de la finca no ocupada por la construcción se mantendrá el uso agrícola o forestal existente y, en caso de realizar nuevos cultivos, estos serán preferentemente de tipo arbóreo utilizando una tipología de cultivo adecuada, con cultivos a nivel y no a favor de la pendiente.

- La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de la finca o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.

- Vegetación:

En el caso de que determinadas construcciones afecten directa o indirectamente a la vegetación existente, es preciso tomar medidas que eviten o minimicen el impacto que pueda producirse. Entre tales medidas cabe citar las siguientes:

- Adoptar medidas correctoras ligadas a la hidrología superficial.

- Control eficaz de los incendios forestales respetando las disposiciones vigentes.

- Siempre que sea posible se respetarán los pies de los ejemplares singulares existentes. En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar o más, se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el eliminado.

- Cuando no exista arbolado en la finca objeto de la actuación deberán plantarse ejemplares de árboles y/o arbustos autóctonos.

- Los nuevos accesos e infraestructuras previstas para las edificaciones valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares. En estos casos se considerará preferentemente las vías ya abiertas sobre la apertura de nueva vías.

- El Ayuntamiento promoverá, en colaboración con los organismos competentes, campañas de reforestación de riberas y zonas muy erosionadas y sobre conservación y reconstrucción de suelos. Asimismo promoverá la información sobre las medidas legales existentes para el fomento de las superficies forestales y

abandono de la agricultura marginal.

- Fauna:

Se recomienda adoptar las siguientes medidas generales para la protección de la fauna:

- Vigilar y prohibir el vertido incontrolado de los desmontes.

- Los cerramientos de las fincas, cada vez más numerosos debido a la construcción de viviendas, deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

- En la ejecución de nuevas vías de acceso se establecerán pasos artificiales para la fauna si las mismas se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

- Las redes de energía eléctrica para uso de las viviendas u otras construcciones en el medio rural deberían ser subterráneas y, en el caso de que no puedan serlo, deberían adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de las aves mediante la instalación de salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles).

- Se evitará la desaparición de las manchas de vegetación autóctona a efectos de no provocar la emigración de la fauna a otros territorios.

- Paisaje:

Las medidas que han de adoptarse para la protección del paisaje son:

- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

- Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

- En el caso de utilizar cubierta de teja ésta será semejante en color y forma a la teja tradicional de barro. Las cubiertas de chapas metálicas deberán cubrirse con colores o materiales que permitan integrarlas adecuadamente en el paisaje rural.

- Los taludes necesarios, en su caso, se ejecutarán de forma tendida, con superficie ondulada y rugosa, realizando bancales en los desmontes para que se pueda replantar. Los muros de dichos taludes serán de piedra natural del lugar o, cuando sean de otro material, se revestirán de dicho tipo de piedra.

- Las plantaciones de vegetación exigidas se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando su distribución geométrica y realizando bordes difusos.

- Para una mayor integración de la edificación en el medio rural se evitará el cerramiento de la parcela. En el caso de ser necesarios los cerramientos serán preferentemente de carácter vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante primario del suelo no urbanizable. En el caso de utilizar vallas metálicas éstas llevarán pantallas vegetales. Si se tratase de instalaciones que, por razones de seguridad, defensa u otro motivo análogo, precisasen cerramientos, estos tendrán las características adecuadas a su funcionalidad.

- Los tendidos eléctricos necesarios para las nuevas construcciones deberán ser soterrados o cuando ello no sea posible deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.

- Para las zonas exteriores de las construcciones que deban pintarse se utilizará el color blanco o colores acordes con el entorno.

- Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural (piedra) frente a las lindes con vallas metálicas sin pantalla vegetal.

- Se potenciará la rehabilitación para su uso residencial o turís-

tico de las edificaciones rurales existentes.

- Los caminos conservarán su carácter rural sin perjuicio de las mejoras necesarias: cunetas para evacuación de aguas, mejora de firme, etc.

En la documentación técnica elaborada para la solicitud de licencias se demostrará con la documentación adecuada (fotografías, perspectivas visuales, etc.) que la construcción se localizará en la zona de menor incidencia visual dentro de la finca con respecto a su entorno.

OR-5. NORMAS PARTICULARES DE SUELO NO URBANIZABLE CLUB DE GOLF DE LOS VILLARES.

Artículo 16. Condiciones generales.

- Para estos suelos se establecen las "Condiciones ambientales" descritas en el siguiente artículo, como medidas protectoras y correctoras de los valores ambientales existentes, debiendo señalarse la homogeneidad de tratamiento, con condiciones de uso muy restrictivas, que se ha realizado para los espacios del Club de Golf de mayor calidad ambiental con el objeto de conservar un ámbito que debe integrarse en un futuro próximo en el espacio natural protegido que permitirá la conexión y continuidad entre los Parques Naturales de Sierra de Hornachuelos y Cardeña-Montoro.

- Las condiciones de edificación aplicables a los usos permitidos y autorizables en estos suelos serán las establecidas para los usos regulados en el Suelo No Urbanizable con carácter general excepto cuando se establezcan condiciones específicas en cuyo caso prevalecerán éstas.

- Dentro de esta categoría de suelo se han diferenciado a su vez las siguientes subcategorías:

1. Suelo No Urbanizable Club de Golf – Casa Club (SNUCG-CC).

2. Suelo No Urbanizable Club de Golf – Campo de Juego (SNUCG-CJ).

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección – Vía Pecuaria (SNUEP-VP).

Artículo 17. Condiciones ambientales.

Para la adopción de medidas protectoras y correctoras específicas se ha subdividido el ámbito en polígonos y subpolígonos en función de la vegetación existente -natural y naturalizada-, las pendientes de laderas, los ejemplares singulares de interés -arbóreos y arbustivos-, los cursos y masas de agua, y las vías pecuarias.

Se determinan cuatro niveles de protección ambiental a aplicar en las zonas delimitadas en el plano "P3. Protección Ambiental":

Nivel 1.

En las zonas incluidas en el Nivel 1 (polígonos 6c, 8, 11, 14, 16, 18, 19a, 24a, 24b y 25c) se aplicarán las siguientes medidas protectoras y correctoras:

a) Se preservará el 100% de la vegetación arbórea y arbustiva existente.

b) Serán compatibles actuaciones tradicionales como la recogida (corcho y piña) y la poda de mantenimiento.

c) Serán compatibles actuaciones para el mantenimiento de las zonas de servicios ubicadas en los polígonos 11 y 18; debiendo preservarse la vegetación de su entorno inmediato y debiendo adoptar medidas de regeneración, saneamiento y revegetación con especies autóctonas que favorezcan su integración paisajística.

Nivel 2.

En las zonas incluidas en el Nivel 2 (polígonos 3, 5a, 5b, 6a, 6b, 10a, 10b, 13a, 13b, 13c, 19b, 21a, 21b, 22, 23 y 25b) se aplicarán las siguientes medidas protectoras y correctoras:

a) Se preservará el 95% de la vegetación arbórea y arbustiva existente de alcornoque, encina, madroño, labiérnago, lentisco, coscoja, mirto, durillo, brezo y de los ejemplares arbóreos de mayor porte del resto de las especies, excepto de eucalipto.

b) Se preservará el 100% de la vegetación arbórea y arbustiva existente en las vaguadas de los polígonos 6a y 19b y en la zona más elevada de vegetación autóctona del polígono 25b lindante con el polígono 1a.

c) Se preservará en su ubicación actual el enebro del polígono 23 manteniendo la vegetación de su entorno inmediato.

d) Se prohíbe cualquier tipo de actuación en la franja por la que discurrirá la futura vía pecuaria Vereda de la Pasada del Pino, delimitada en el plano "I.14 Propuesta de cambio de trazado de Vía Pecuaria".

Nivel 3.

En las zonas incluidas en el Nivel 3 (polígonos 1a, 1b, 1c, 15 y 25a) se aplicarán las siguientes medidas protectoras y correctoras:

a) Se preservará el 50% de la vegetación arbórea y arbustiva existente de alcornoque, encina, madroño, labiérnago, lentisco, coscoja y de los ejemplares arbóreos de pino de mayor porte.

b) Se preservará el 50% de la vegetación arbórea existente de olmo y sauce en el polígono 25a.

c) Se preservará el 100% de la vegetación arbórea y arbustiva existente en la vaguada del polígono 15.

d) Serán compatibles actuaciones para el mantenimiento de la zona de servicios ubicada en el polígonos 15; debiendo preservarse la vegetación de su entorno inmediato y debiendo adoptar medidas de regeneración, saneamiento y revegetación con especies autóctonas que favorezcan su integración paisajística.

Nivel 4:

En las zonas incluidas en el Nivel 4 (polígonos 2, 4, 7, 9, 12, 17 y 20) se aplicarán las siguientes medidas protectoras y correctoras:

a) Se preservarán en su ubicación actual los pies arbóreos de quercíneas integrados en las áreas de juego.

En general, para obras derivadas del desarrollo del Plan Especial en todos los niveles se podrán trasplantar pies arbóreos a una ubicación próxima, dentro del mismo entorno, adoptando las siguientes medidas correctoras:

- La supervisión o ejecución será realizada por una empresa especializada.

- Se mantendrá la misma orientación geográfica de la copa.

- Se trasplantará con cepellón.

- El trasplante se realizará entre los meses de noviembre a enero.

- Se adoptarán las medidas adecuadas para la correcta vegetación de los ejemplares trasplantados en su nueva ubicación.

La red viaria interior debe tener un tratamiento adecuado en su diseño y materiales, de forma que se favorezca su adecuación paisajística, adaptándose a la geomorfología de la zona y al viario existente. En su construcción debe evitarse la utilización de pavimentos de tipo asfáltico o de alta absorción de calor.

Artículo 18. Suelo No Urbanizable Club de Golf – Casa Club (SNUCG-CC).

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios delimitados en el plano "P2. Ordenación del Suelo", ubicados en el entorno inmediato de las edificaciones existentes, que tienen capacidad de acogida de determinados usos condicionados a que

su implantación no produzca impacto ambiental alguno de acuerdo a lo regulado en el Artículo 17 "Condiciones ambientales" de estas Ordenanzas.

Las nuevas edificaciones se vincularán a las existentes, su altura máxima será de dos plantas sobre rasante (7 m.) y su separación mínima a linderos privados será de 10 m.

La ocupación de las edificaciones, incluidas las existentes, no podrá exceder de 6.000,00 m².

En este tipo de suelo no se permitirá ningún tipo de segregación o división.

1. Usos permitidos:

- Usos turísticos y recreativos tales como hoteles, bares, establecimientos de restauración, alojamientos turísticos rurales, campamentos de turismo, áreas recreativas, parques rurales, etc.

- Usos dotacionales como culturales, didácticos, científicos, asistenciales, sanitarios, religiosos, etc. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de oficios, granjas-escuela, centros sanitarios y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural, etc.

- Uso vivienda guardería de complejos en medio rural.

2. Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 19. Suelo No Urbanizable Club de Golf – Campo de Juego (SNUCG-CJ).

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios delimitados en el plano "P2. Ordenación del Suelo", ubicados fuera del entorno inmediato de las edificaciones existentes, que presentan gran fragilidad paisajística de tal manera que, con el fin de evitar impactos ambientales, se propone la máxima restricción de usos urbanísticos, siempre condicionados a que su implantación no produzca impacto ambiental alguno de acuerdo a lo regulado en el Artículo 17 "Condiciones ambientales" de estas Ordenanzas.

Las nuevas edificaciones se vincularán a las existentes, su altura máxima será de dos plantas sobre rasante (7 m.) y su separación mínima a linderos privados será de 10 m.

La ocupación de las edificaciones, incluidas las existentes, no podrá exceder de 454,42 m².

En este tipo de suelo no se permitirá ningún tipo de segregación o división.

1. Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones auxiliares de carácter deportivo y/o recreativo vinculadas a los usos dotacionales y turísticos, e instalaciones de mantenimiento de la zona "Campo de Juego".

2. Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 20. Suelo No Urbanizable de Especial Protección – Vía Pecuaria (SNUEP-VP).

Se incluye en esta categoría de suelo la franja de terreno delimitada en los planos "I.14 Propuesta de cambio de trazado de Vía Pecuaria" y "P2. Ordenación del Suelo", por la que discurrirá el futuro trazado de la vía pecuaria Vereda de la Pasada del Pino. La normativa para la protección de este elemento se establece en las "Normas Generales de Protección" del P.G.O.U.

Se prohíbe cualquier tipo de actuación en esta franja.

Se eliminarán todas las construcciones que existen en esta zona.

Córdoba, febrero 2011.- Los Arquitectos.