

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 3.838/2013

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA S.N.U. "CARRETERA DE PALMA DEL RÍO" (9122/11-09)

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria celebrada el día 11 de diciembre de 2012, en relación con el Plan Especial de Protección y Ordenación Urbanística de Carretera Palma del Río, por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero: Tomar conocimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo de siete de julio de 2011, de no ha lugar al Recurso de Casación interpuesto en representación de la Entidad Mercantil Arenal 2000 S.L., contra la sentencia de la Sección 2.ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, de 31 de enero de 2008 (recursos administrativos acumulados n.º 260/2006, 416/2006, 453/2006 y 600/2006).

Segundo: Tomar conocimiento de la providencia de 27 de septiembre de 2011 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, por la que se certifica que la sentencia de 30 de enero de 2008 ha sido declarada firme y se adopten las resoluciones que procedan para que se lleve a puro y debido efecto.

Tercero: Tomar conocimiento del informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 20 de octubre de 2010, que no introduce nuevas determinaciones que hayan de recogerse en el documento de aprobación definitiva.

Cuarto: Ratificar el acuerdo adoptado en Consejo Rector de 19 de octubre de 2010 adoptando los siguientes acuerdos:

1º: Aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección y Ordenación de Carretera de Palma del Río, formulado y promovido por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en ejecución de la Sentencia de 31 de enero de 2008, con comunicación a la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Sevilla.

2º: Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente para proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

3º: Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP número 51 de 5 de abril de 2004).

4º: Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5º: Notificar el presente Acuerdo a los interesados, con indicación de los recursos que en derecho procedan".

Córdoba, 26 de abril de 2013. El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

INDICE

CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES GENERALES

Artº.1.- Ámbito de aplicación

Artº.2.- Alcance y contenido del Plan Especial

Artº.3.- Vigencia del Plan Especial

Artº.4.- Interpretación.

CAPITULO 2º. – REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artº.5.- Régimen del Suelo No Urbanizable

Artº.6.- Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones

Artº.7.- Concepto de núcleo de población y condiciones para evitar su formación.

CAPITULO 3ª. – DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

Artº. 8.- Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

Artº. 9.- Desarrollo y ejecución de la iniciativa privada.

Artº 10.- Programa de actuación.

CAPITULO 4º. – CONDICIONES GENERALES DE USOS

Artº.11.- Condiciones generales

Artº.12.- Clases y tipos de usos.

Artº.13.- Uso y construcciones destinadas a explotaciones de uso primario agrícola, forestal o agropecuaria

Artº.14.- Usos, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Artº.15.- Uso de vivienda.

CAPITULO 5º.- CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACION

Art.16.- Condiciones generales de implantación

Art.17. - Condiciones de la edificación

Art.18 - Condiciones ambientales.

CAPITULO 6º - NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS

Art.º19.- Subzonificación y condiciones generales

Artº.20.- SNU. EP VG. Zona Norte Ctra. Palma. Área Este.

Artº.21- SNU. EP VG. Zona Norte Ctra. Palma. Área Oeste-B.I.C

Artº.22.- SNU. EP VG. Zona Sistema General de Equipamientos

Artº.23.- SNU. EP VG. Dotacional de Espacios Libres

Artº.24.- SNU. EP VG. Zona Drenaje Fluvial

Artº.25.- SNU. EP VG. Zona Vía Rural Histórica

Artº.26.- SNU. EP VG. Zona Vía Rural Pública

Artº.27.- SNU. Hábitat Rural

II. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO 1º. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito de aplicación

El presente Plan Especial ordena los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba e incluidos en el Ámbito PE-SNUEP-VG Carretera de Palma del Río. Los límites de este Plan Especial se han redefinido respecto a los del Plan General justificadamente y desarrollado en el apartado 3.3. de la Memoria de quedando grafiados conforme se indica en planimetría de ordenación Plano B.1.

Artículo 2. Alcance y contenido del Plan Especial

1. Las Normas de Ordenación del presente Plan Especial serán de aplicación para el ámbito territorial identificado como PE SNU CTRA. DE PALMA sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la legislación sectorial aplicable, siempre que las mismas no contradigan y resulten más detalladas que las presentes.

2. El contenido y determinaciones del Plan Especial, son los establecidos en el artículo 14.2 y 4 de la LOUA, para la totalidad de los terrenos situados en el área.

3. El contenido documental del presente instrumento es:

a) La Memoria de Información, que refleja la información urbanística utilizada, y en la que se exponen las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

b) La Memoria Justificativa y Propositiva, que señala los objetivos generales del Plan y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones así como la relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

c) Las Determinaciones de Ordenación y Gestión, que prevalecen sobre los restantes documentos del instrumento para todo lo que en él se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, así como al régimen jurídico propio de los suelos incluidos en su ámbito.

d) El Programa de Actuación.

e) La viabilidad técnica y económica. El Estudio Económico-Financiero, que expresa y justifica la viabilidad de las determinaciones en función de los recursos de financiación de los órganos urbanísticos actuantes.

f) Las presente Normas Urbanísticas.

g) La Documentación Gráfica, que incluye tanto los Planos de Información, a escala adecuada, como los Planos de Ordenación, a escalas 1:10.000 y 1: 5.000.

Artículo 3. Vigencia del Plan Especial

1. El presente Plan Especial entrará en vigor desde la publicación de la correspondiente aprobación definitiva y de las presentes Normas. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar modificación del Plan Especial cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como delimitación de ámbitos, calificación, zonificación, usos, ocupación y alturas.

Artículo 4. Interpretación.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan Especial se efectuarán en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancias entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá ésta última.

3. La interpretación de cualquier determinación de este Plan Especial le corresponderá a la Gerencia de Urbanismo de Córdoba.

CAPITULO 2º. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 5. Régimen del Suelo No Urbanizable

1. Se estará a lo dispuesto en el Título Undécimo de la Normativa Urbanística de la Revisión del P.G.O.U. de Córdoba y en Título II de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, especialmente en su Artº. 52.

2. Los actos de uso y aprovechamiento de este suelo conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria, forestal y cinegética, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y la legislación sectorial aplicable.

3. La ordenación urbanística prevista en este Plan Especial legítima y autoriza la realización de cualquiera otros actos y aprovechamientos distintos de los previstos en el apartado anterior así como de las instalaciones o edificaciones que requiera la implantación o explotación de estos últimos, incluidas las construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta normativa las cuales se someterán a las mismas condiciones de implantación y a los mismos requisitos y procedimientos de autorización estableci-

dos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

4. El Plan Especial, en orden a las características especiales del ámbito, establece una zonificación, calificación y ordenación pormenorizada de áreas del Suelo No Urbanizable en las que por sus especiales características es necesario regularlas de forma específica.

5. En estos suelos los usos y construcciones residenciales, industriales y o terciarios ilegales existentes, que incumplan las determinaciones expresadas en estas normas, quedan calificados como "edificios fuera de ordenación" en los cuales no se permitirá reforma o mejora alguna ni dotación de servicios.

Artículo 6. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones

A los efectos del presente Plan Especial será de aplicación, en su integridad, el art. 11.1.4 del as NN.UU del PGOU

Artículo 7. Concepto de núcleo de población y condiciones para evitar su formación.

1. Se entiende, en el ámbito del Plan Especial, 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 del núcleo urbano.

2. A los efectos de evitar su formación en ámbito del Plan Especial, 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 para cada zona.

- Se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el presente planeamiento 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 el presente Plan.

- 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. A los efectos de este Plan Especial en el ámbito delimitado como "HABITAT RURAL", le es de aplicación el art. 11.1.6 de las NN.UU. del PGOU relativo al concepto de asentamiento Rural, por lo que se considerará que existe posibilidad de formación del núcleo de población, cuando se incumplan, en dicho ámbito espe-

cifico, las condiciones de edificación que se establecen específicamente para dicha zona en esta normativa..

CAPITULO 3ª. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 8. Desarrollo y ejecución de los sistemas y dotaciones

1. Dada la clasificación de suelo del ámbito de aplicación del presente Plan Especial y la ordenación establecida, no es necesario para su desarrollo ninguna unidad de ejecución y, por tanto, ningún sistema de actuación.

2. Atendiendo a los presupuestos de ejecución establecidos en el artículo 96 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en particular en su apartado d), la ejecución de los sistemas y dotaciones se llevará a cabo directamente con la aprobación del Plan Especial.

3. La ejecución de los Sistemas se realizará conforme al Capítulo III del Título IV de la Ley 7/2002 L.O.U.A. y en particular mediante obras públicas ordinarias y obras de edificación conforme al artículo 143 de la sección Primera y la Sección Tercera del Capítulo IV, respectivamente.

4. Cuando se trate de ejecutar actuaciones públicas, bien directamente o bien por concesión administrativa, se procederá a la redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de las obras y/o infraestructuras a realizar.

Artículo 9. Desarrollo y ejecución de la iniciativa privada.

1. Estarán sujetos a licencia municipal las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas en esta NN.UU. sean consecuencia de::

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias del ámbito, expresamente delimitado en el Plan, como Hábitat Rural HR.

2. Cuando se trate de ejecutar actuaciones de iniciativa privada, relativos a actos de edificación, construcción, obras e instalaciones no vinculados a la explotación agrícola o ganadera, y autorizables por la determinaciones del presente Plan, la propiedad podrá materializar estos en las condiciones determinadas por la ordenación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, establecido en el Artº. 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, previamente a la redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de obras y/o infraestructuras. Igualmente se necesitará la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas cuando estén vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

3. Las actuaciones han de entenderse en cualquier caso, como Actuaciones de Interés Público, actividades de intervención singular, sea pública o privada.

4. Cada actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente subzonificación de este suelo y llevarse a cabo mediante la tramitación y aprobación, en su caso, del correspondiente Proyecto de Actuación. Se justificará el cumplimiento de los requisitos señalados en el Art. 42.1 de la L.O.U.A. para las Actuaciones de Interés Público, y, justificadamente garantizara la no inducción a la formación de nuevos asentamientos en el ámbito, conforme a lo regulado en el art. 7 de las presentes normas.

5. Así mismo los Proyectos de Actuación se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artº. 42 de la L.O.U.A.

Artículo 10. Programa de actuación.

1. Los instrumentos de desarrollo que puedan llevarse a cabo

en virtud de la legislación vigente, y formularse conforme a las determinaciones del Plan Especial, estarán sujetos, sujetos en su caso, al orden de prioridad y términos definidos en el Programa de Actuación. Si en éste no se definen orden de prioridades, las actuaciones podrán desarrollarse en cualquier momento tras la aprobación definitiva del Plan.

2. Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance del Programa de Actuación, se podrá prorrogar la formulación de los correspondientes instrumentos, justificadamente y en función del interés urbanístico general.

CAPITULO 4º. CONDICIONES GENERALES DE USOS

Artículo 11. Condiciones generales

1. Los usos que se definen para este Plan Especial, y que serán de implementación, según la subzonificación del mismo, deberán ser siempre entendidos en el marco de su aplicación en Suelo No Urbanizable, y en concreto en lo establecido en el Artº 52 de la LOUA, y en el Capítulo Tercero del Título Undécimo de la Normativa Urbanística del PGOU de Córdoba, con las consideraciones parciales, según zonas, derivadas del Artº11.8.5 de la citada normativa en relación con el Artº 11.9.4 de la misma.

2. Las edificaciones y usos a implantar deberán quedar plenamente incardinadas en las determinaciones del presente Plan Especial, de acuerdo básicamente con las generales establecidas en el P.G.O.U. para Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vega del Guadalquivir, así como para el SNU Genérico en usos específicos y deberán cumplir las condiciones establecidas en las mismas y en el Artº. 57 de la L.O.U.A.

3. Las nuevas edificaciones, en general, procurarán no obstaculizar la percepción de los terrenos de piedemonte y las visuales hacia el conjunto de Madinat al-Zahra o el monumento de San Jerónimo, que son componentes del espacio protegido de Madinat al-Zahra.

4. Las segregaciones y agregaciones de las parcelas existentes cumplirán lo establecido en el Artº. 11.8.5. de las NN UU del P.G.O.U. de Córdoba.

Artículo 12. Clases y tipos de usos.

1. A efectos del presente P. Especial, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a. Usos permitidos. Son aquellos, que previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo y relacionados con el mantenimiento del medio rural.

b. Usos autorizables. Son aquellos usos o actividades en las que concurren los requisitos de interés público y su implantación es compatible con el régimen de la correspondiente subcategoría de suelo de definidas en estas normas.

2. Las edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable del Plan Especial Ctra. de Palma se clasifican en los tres siguientes tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas normas generales indicadas en las NN.UU del PGOU, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos.

* Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario agrícola, forestal o agropecuario

* Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que han de implantarse en el medio rural

* Vivienda

Artículo 13. Uso y construcciones destinadas a explotaciones de uso primario agrícola, forestal o agropecuario

1. Se incluyen dentro de este concepto las siguientes construcciones:

a. Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas

con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.

b. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

c. Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.

d. Silos, almacenes de abonos o herbicidas, etc.

e. Establos, residencias y criaderos de animales (cuadras, vaquerías, granjas avícolas, etc.) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.

2. Las condiciones de edificación para estas construcciones serán las indicadas en el art. 11.3.1 de las NN.UU del PGOU, para finca de regadío.

Artículo 14. Usos, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

1. Se incluyen dentro de este concepto los usos, construcciones e instalaciones que sean de utilidad pública o interés social por atribución expresa de su legislación específica o, en su defecto, se demuestre fehacientemente que reúnen tales condiciones y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2. Los usos que pueden en el ámbito del Plan Especial, ser considerados de "utilidad pública" o "interés social" son los siguientes:

* Industrial:

a. Industrias vinculadas al medio rural, entendidas como tales aquellas que se destinan a la manipulación y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias del medio rural (agrícolas, ganaderas, forestales,...)

b. Industrias incompatibles con el Suelo Urbano, especialmente por un gran consumo de suelo, y cuya actividad se refiera exclusivamente a punto de gran almacenamiento y distribución.

c. Las industrias o instalaciones legalmente existentes. En éstas se permitirán las obras de adecuación funcional y ampliación que precisen y los cambios de uso permitidos o autorizables definidos para cada zona, y siempre que se realicen reutilizando las instalaciones o construcciones existentes, sin perjuicio de las adecuaciones funcionales necesarias o en su caso ampliaciones.

* Usos turísticos y recreativos

Tales como hoteles, bares, establecimientos de restauración, de ocio extensivo, alojamientos turísticos rurales, campamentos de turismo, áreas recreativas, parques rurales, etc.

* Usos dotacionales

Usos culturales, deportivos, 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.

* Usos de infraestructuras

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el ámbito del P.E. y que sean de interés público o que deban servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social o, que en su caso, vengan determinadas por la ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 15. Uso de vivienda.

1. Se consideran los siguientes tipos diferenciados de vivienda aislada:

a. Vivienda familiar

Se entiende como tal el edificio residencial-familiar que debe emplazarse en el medio rural bien por proyectarse en asentamientos o núcleos rurales definido en el Plan Especial (identificado en el siguiente apartado) o bien por estar vinculada a la explotación

primaria (agrícola, ganadera, cinegética...) del terreno sobre el que se proyecte para el funcionamiento de la explotación. En este último caso, la necesidad del uso de vivienda deberá justificarse expresamente, conforme al art. 52.1.B) b) de la LOUA.

b. Viviendas rurales tradicionales existentes

Se incluyen en este apartado las viviendas existentes en el ámbito del Plan Especial, que responden a una tipología tradicional e identificadas como tales en el presente P.E... En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación conforme a las condiciones de edificación establecida en el art. 11.3.4 d) de las NN.UU. del PGOU, salvo las pertenecientes al asentamiento rural; la zona HR donde se establecen condiciones específicas.

CAPITULO 5º. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACION

Artículo 16. Condiciones generales de implantación

Los actos de construcción, edificación e instalación, de nueva planta, que se realicen en el ámbito del P.E. deberán observar, siempre, y en cualquier caso las siguientes reglas:

a) Ser adecuados y proporcionados al uso que se vinculen.

b) Tener el carácter de aislados.

c) No tener más de dos plantas sobre rasante

d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

e) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje

f) Asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable en el que se implante.

g) No inducir a la formación de núcleos de población.

h) Adoptar las medidas necesarias para corregir, en su caso, su incidencia ambiental.

i) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras públicos correspondientes

j) Compatibilidad con el régimen particular definido en cada uno de las zonas definidas en la ordenación pormenorizada del P.E. para la implantación de las edificaciones e instalaciones.

k) Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad, emplazamiento y bienes afectados.

l) Cumplimiento de la normativa de protección de estas Normas

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalen en su artículo correspondiente.

Artículo 17. Condiciones de la edificación

Salvo que se establezcan otras condiciones específicas en la regulación de los tipos y usos de la edificación, las condiciones generales para cualquier tipo de edificación, el ámbito del Plan Especial, serán las siguientes:

1. Cualquiera que sea el tipo de edificación deberá cumplir:

- La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación será de 10 m o la que se regule específicamente en cada tipo de edificación, zona o venga determinada por la legislación sectorial correspondiente.

- La altura máxima será de 7 metros (2 plantas) salvo para dotaciones públicas (de propiedad pública o privada) y equipamientos especiales, para los que se permitirá una altura máxima de 3 plantas (10,5 m.). Asimismo, en el caso de instalaciones industriales se permitirá una mayor altura para aquellos elementos funcionales que así lo requieran justificadamente..

- La superficie edificable. y la ocupación de la misma será la adecuada para el uso y finalidad a la que se destina y ocupando la mínima superficie necesaria, respetando, en todo caso, la fija-

da por las condiciones de implantación específicas en cada zona de suelo.

- Las edificaciones no alterarán ni obstaculizarán la percepción del piedemonte del Conjunto de Madinat al Zahra y del monumento de San Jerónimo.

- La distancia de cualquier edificación o instalación respecto a la línea de delimitación de suelo urbano o urbanizable será como mínimo de 100,00 metros.

2. Condiciones generales para la nueva implantación de usos autorizables

a) Condiciones para los usos de infraestructuras:

Las condiciones de edificación para estos usos serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo, no obstante, observarse las normas generales establecidas en este Plan General y las establecidas en la legislación sectorial aplicable

b) Condiciones para el resto de usos:

• La dotación de aparcamientos de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación, evitando en cualquier caso la pavimentación con materiales duros o que permitan la transpiración del terreno.

• Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer, en ningún caso, la urbanización de la finca vinculada a la actuación.

• La edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con vivienda para la guardería de la instalación, contabilizando como parte de la misma.

• La superficie vinculada a la construcción o instalación proyectada se estudiará, en cada caso, dependiendo de sus necesidades funcionales, de forma que la construcción afectará a la superficie mínima necesaria con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico.

• Los usos que, por su funcionalidad, así lo requieran, podrán desarrollarse mediante la implantación de diversas edificaciones (campamentos de turismo, alojamientos turísticos rurales, granjas-escuela, aulas de naturaleza, etc.).

• En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos rurales que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al Proyecto, quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma, con o sin edificación, salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

• Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (campamentos de turismo, camping-cortijo, alojamientos turísticos en el medio rural, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas y las condiciones urbanísticas establecidas en la presente normativa respecto a todo lo no regulado por aquellas.

3. Condiciones generales para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes. Usos permitidos o autorizables

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones implantadas en el ámbito del Plan Especial, siempre que no se encuentren fuera de ordenación y conforme a las siguientes condiciones:

- La parcela será la parcela catastral actual (a la aprobación del PGOU) en la que se sitúa la edificación.

- En caso de vivienda rural tradicional existente, no identificada en el P.E. deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, de-

biendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

- Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

- La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación o zona contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

4. Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente.

5. Condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas.

a) Normativa aplicable

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E nº 173 de 23 de julio), sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo), de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1.541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), que desarrolla el art. 51 de la Ley 48/60, sobre Navegación Aérea.

Real Decreto 2.845/1976, de 12 de noviembre por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Córdoba (BOE nº 295, de 9 de diciembre de 1976).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Córdoba aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto).

b) Altura de las edificaciones e instalaciones

La altura máxima edificable será la establecida en las presentes ordenanzas, salvo que ésta sobrepase en algún punto el plano de la cota correspondiente, respecto al nivel mar, definida en el plano de servidumbres aeronáuticas (o, en su caso, cota vigente por la legislación de aplicación), quedando, en este caso, la altura máxima limitada a la propia cota de servidumbre o a la que en su momento esté vigente.

El proyecto deberá justificar expresamente el cumplimiento de no infringir o invadir el plano de servidumbre aeronáutica definido en el plano indicado mediante la acotación de la altura máxima respecto a su cota o cotas de referencia y la identificación del plano de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Córdoba que le sea de afección.

c) Artículo 10 del Decreto 584/72.

Se garantizará que las instalaciones previstas no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan 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 otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los 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.

d) Resolución favorable a las construcciones

Para la realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc), y la instalación de los medios necesarios para la misma construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que invadan la zona de servidumbre establecida actualmente en la cota 135,00 m sobre el nivel del mar, o la que se determine el su momento por la propia legislación sectorial aplicable, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y

30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, por el organismo sectorial correspondiente..

Artículo 18. Condiciones ambientales y medidas correctoras.

a) Condiciones estéticas y paisajísticas.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.

- Las edificaciones, por su volumen o situación no alterarán ni obstaculizarán la percepción del piedemonte del Conjunto de Madinat al Zahra y del monumento de San Jerónimo desde la carretera de Palma.

- La edificación se fragmentará, siguiendo el modelo de implantación histórico en la zona de ocupación, en las piezas o volúmenes necesarias funcionalmente, estableciendo la adecuada permeabilidad visual y paisajística.

- La edificación o conjuntos edificados deberán justificarse desde el punto de vista ambiental y paisajístico a los efectos de su integración con su entorno inmediato.

Los espacios libres de edificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán quedar libres de pavimentación dura, manteniendo el terreno bien libre o ajardinado, posibilitando la transpiración del mismo, o en su caso, manteniendo el uso agrícola del mismo.

- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter rural del entorno.

- Las actuaciones se adaptarán básicamente a la topografía natural existente y respetaran los elementos naturales, arboleda o vegetación naturales actuales que posean valores naturales propios, ambientales o paisajísticos

- Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Justificadamente y en caso de que se realicen terraplenes, tendrán como altura máxima 1,5 m. y se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3. Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación.

b) Cierres de finca.

- En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

- Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrá autorizar cerramientos específicos.

c) Vertidos.

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección del PGOU.

- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación o instalación tuviera fosa séptica, se garantizará mediante los estudios necesarios, que no existe riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

- Se prohíbe la construcción de pozos negros o zanjas filtrantes. Para cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas, en su caso, para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad auto depuradora del cauce o acuífero

del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

d) Acequias de riego.

Las acequias de riego de la Comunidad de Regantes del Canal del Guadalmeñato que discurre por el área quedan identificadas en la planimetría de información del Plan, plano nº A11e.

Conforman la red de suministro y distribución de agua de riego del uso agrícola para la zona.

Las acequias poseen una servidumbre de paso, para su mantenimiento, de 1,00 m a cada margen de la conducción.

Las actuaciones que se lleve a cabo en desarrollo de las determinaciones del Plan Especial garantizaran, en cualquier caso, la funcionalidad de la red existente y sus servidumbres.

CAPITULO 6º. NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS

Artículo 19. Subzonificación y condiciones generales

1. A los efectos de aplicación de esta normativa se establecen las siguientes subzonas (11) dentro de la subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) Vega del Río Guadalquivir (SNUEP-VG) del PGOU.

o Zona Norte Ctra. Palma. Área Este.

o Zona Norte Ctra. Palma. Área Oeste- B.I.C

o Sistema General Equipamientos.

o Sistema Dotacional de Espacios Libres

o Sistema Drenaje fluvial.

o Sistema Vía rural pública

o Sistema Vía rural histórica.

2. En relación a la categoría de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural (HR), delimitado pormenorizadamente por el P.E. se incluye una única subzonificación identificada como

Artículo 20. SNU. EP VG. Zona Norte Ctra. Palma. Área Este.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación los suelos de las áreas grafiadas en el plano de ordenación B03 bajo la denominación "S.N.U: ESPECIAL PROTECCION VEGA DEL GUADALQUIVIR. ZONA NORTE CTRA. DE PALMA AREA ESTE" con la nomenclatura CP.AE y que se localizan en el área este del ámbito, limitando prácticamente con la estructura urbana consolidada del núcleo. Corresponde con la categoría de los suelos agrícolas de las vegas del Guadalquivir presentando una gran productividad y capacidad agrícola, siendo su estado actual y actividades el propio de uso agrícola del terreno. Por su estratégica posición y capacidad, en el modelo paisajístico y de protección se hace necesario acotar especialmente, los usos autorizables establecidos en el régimen general de su categoría.

La superficie delimitada en el P.E. es e 832.582, 09 m²

Dentro de esta zona se definen dos ámbitos diferenciados en relación con la ocupación histórica industrial.

ÁMBITO A. Zona OV-IH

Comprende este ámbito a los suelos del área grafiadas en el plano de ordenación B04 bajo la denominación "OCUPACION DE VEGA INDUSTRIA HISTORICA. ZONA ESTE" con la nomenclatura OVIH. Corresponde con un franja de suelo tradicionalmente ocupada por diversas actividades industriales vinculadas al medio rural, así como otros como el de almacenamiento e identificadas tradicionalmente como zona de COLECOR (Central productora de leche de Córdoba), distribuidora de butano AGROGAS etc). Esta zona, se detrae del régimen general de protección en relación con los fines del P.E. a su histórica capacidad, acogedora de usos, estratégica posición y relación tradicional con la ciudad se posibilita la implantación de una actuación unitaria al objeto de no

fraccionar más la zona.

La superficie delimitada en el P.E. es 136.342,84 m²

ÁMBITO B. Zona NV

Comprende el resto del suelo, actualmente sin implantación de otros usos distintos del plenamente agrícola. Suelo Natural de Vega.

La superficie delimitada en el P.E. es 696.239,25 m²

2. Usos

1.- Usos permitidos:

• Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario con las siguientes condiciones:

Parcela mínima a efectos de edificación: 12.5 Has.

Edificabilidad máxima: 1000 m².

Distancia mínima entre cada grupo de edificaciones: 250 m.

Distancia máxima de las edificaciones secundarias de cada agrupación respecto al edificio principal: 70 m.

2.- Usos autorizables:

• La infraestructura pública que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.

• Las viviendas rurales tradicionales existentes en el área. En las mismas se permitirán las obras de reforma y ampliación con un límite de un 20 % de la superficie ocupada por la edificación o edificaciones históricas.

• Los usos dotacionales y turístico-recreativos con las siguientes condiciones:

Parcela mínima a efectos de edificación: 12.5 Has.

Edificabilidad máxima: 1000 m².

Distancia mínima entre cada grupo de edificaciones: 250 m.

Distancia máxima de las edificaciones secundarias de cada agrupación respecto al edificio principal: 70 m.

• Industrial. Sólo en autorizable en el ámbito A (Ocupación Industrial Histórica)

- Industrias vinculadas al medio rural, entendidas como tales aquellas que se destinan a la manipulación y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias del medio rural (agrícolas, ganaderas, forestales,...)

- Industrias y almacenaje incompatibles con el suelo urbano, que bien por sus especiales características e impacto en las redes urbanas o por su gran consumo de suelo, deban implantarse en el suelo no urbanizable, teniendo como referencia lo regulado en el artículo 12.3.1. en su apartado – Almacenes, excluido el epígrafe 1.8.

- Las industrias o instalaciones existentes.

3.- Usos prohibidos:

• Todos los demás.

3. Condiciones de implantación: Se establecen específicamente en relación al ámbito señalado.

Ámbito A.

a) La implantación usos, actividades e instalaciones autorizables en el ámbito A, se realizará en su caso, de forma unitaria sobre la totalidad de la zona o ámbito delimitado en el Plan Especial. Se desarrollará mediante un único Proyecto de Actuación sobre la totalidad del área (ámbito completo de la zona)

b) El proyecto Actuación contemplará entre sus objetivos y fines la recuperación, rehabilitación y protección de la edificación arquitectónica de COLECOR (Fábrica) –objeto de protección por sus valores arquitectónicos-, dotándola de nuevos usos complementarios y compatibles a la actividad principal propuesta.

c) La ocupación máxima de la edificación, contabilizando, en su caso, las construcciones históricas existentes que se mantengan no podrá sobrepasar el 21,00 % de la superficie del ámbito, pu-

diendo incluirse a los solos efectos del cómputo del nivel de ocupación, la superficie ocupada por el tramo del camino VR-H (5) que cruza dicho ámbito A. En todo caso, corresponderá al Proyecto de Actuación precisar la superficie urbanística del ámbito, dado el carácter director de este Plan Especial.

d) La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación de nueva planta será de 20,00 m o la existente en caso de edificación tradicional a mantener, o en su caso, la derivada de aplicar los límites de protección sectorial, indicados en el Plan.

e) La distancia mínima entre edificaciones no podrá ser inferior a la altura de la edificación mayor.

f) Se contemplará la obligatoriedad de deslindar el camino histórico de San Jerónimo o de Cantarranas, que discurre por la zona, indicado en la documentación gráfica de Plan, tanto en trazado como en superficie, así como la normativa de protección al respecto.

g) La altura máxima de la edificación será de 7 metros (2 plantas), y en su caso la de edificación histórica a recuperar.

Justificadamente podrá permitirse alturas superiores hasta un máximo de 12,00 m en atención a las necesidades de la actividad. Asimismo, para las instalaciones históricas y sus elementos arquitectónicos objetos de protección será la existente.

h) El Proyecto de actuación correspondiente contemplará específicamente el tratamiento de los espacios libres que deberán tratarse de forma adecuada conforme se determina en el art.18, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras precisas para su recuperación ambiental.

Ámbito B.

a) La implantación de usos, actividades e instalaciones autorizables en el ámbito B se realizará, en su caso, de forma unitaria sobre la totalidad de la parcela. Se desarrollará mediante Proyecto de Actuación.

b) El proyecto Actuación contemplará entre sus objetivos y fines la recuperación y protección de los suelos situados, en su caso, al norte del camino de San Jerónimo o Cantarranas quedando libres de toda edificación o construcción y dotándola de nuevos usos en espacios libres compatibles a la actividad principal propuesta.

c) La ocupación máxima de la edificación, no podrá sobrepasar, en cualquier caso los 1.000,00 m² La implantación de la edificación y construcciones quedará limitada a la zona definida en la planimetría como zona de implantación de usos / edificación.

d) Las instalaciones deportivas a implantar en este ámbito tendrán lugar sobre terrenos blandos que no impliquen grandes movimientos de tierras.

e) La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación de nueva planta será de 10,00 m, o en su caso, la derivada de aplicar los límites de protección sectorial, indicados en el Plan.

f) La distancia mínima entre edificaciones no podrá ser inferior a la altura de la edificación mayor.

g) Se contemplará la obligatoriedad de deslindar el camino histórico de San Jerónimo o de Cantarranas (VR-H), que discurre por la zona así como los caminos rurales de nueva creación definidos en el Plan (VR-P), indicándose en la documentación gráfica de Plan, tanto en trazado como en superficie, así como la normativa de protección al respecto.

h) La altura máxima de la edificación será de 7 metros (2 plantas).

i) La edificación, tanto en tipología, materiales como en condiciones volumétricas, deberá procurar una integración ambiental.

j) Las edificaciones ocuparan como máximo el 50% del frente a la Carretera de Palma del Río.

k) La distancia mínima entre edificaciones no podrá ser inferior 5 veces a la altura de la edificación mayor.

Artículo 21. SNU. EP VG. Zona Norte Ctra. Palma. Área Oeste-B.I.C

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación los suelos de las áreas grafiadas en el plano de ordenación B03 bajo la denominación "S.N.U: ESPECIAL PROTECCION VEGA DEL GUADALQUIVIR. NORTE CTRA. DE PALMA. AREA OESTE. BIC" con la nomenclatura CP. AO. - BIC y que se localizan en el área oeste del ámbito, limitando prácticamente con los límites del Plan Especial de Madinat Al Zahra y canal de Guadalmellato. Corresponde con la categoría de los suelos agrícolas de las vegas del Guadalquivir que presentan una gran productividad y capacidad agrícola, siendo su estado actual y actividades el propio uso agrícola del terreno. Esta zona queda incluida en la delimitación del Decreto 195/2003 de 1 de julio, de la Zona Arqueológica de Madinat al Zahra como Bien de Interés Cultural, por lo que la normativa urbanística de aplicación no puede ser contradictoria con los objetivos del BIC. Donde complementariamente le es de aplicación la normativa de del Plan Especial de Madinat al Zahra, correspondientes al S.N.U. de especial protección vega de Regadío. Se reconocen no obstante las edificaciones históricas y sus usos, legalmente implantados y en uso, definidos en la banda de superficie delimitada por el Plan

La superficie delimitada en el P.E. es 485.894,01m²

2. Usos

1.- Usos permitidos:

• Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario con las siguientes condiciones:

Parcela mínima a efectos de edificación: 12.5 Has.

Edificabilidad máxima: 1000 m².

Distancia mínima entre cada grupo de edificaciones: 250 m.

Distancia máxima de las edificaciones secundarias de cada agrupación respecto al edificio principal: 70 m.

2.- Usos autorizables:

• Los usos dotacionales de carácter cultural y de ocio extensivo con las siguientes condiciones:

Parcela mínima a efectos de edificación: 12.5 Has.

Edificabilidad máxima: 1000,00 m².

Distancia mínima entre cada grupo de edificaciones: 250 m.

Distancia máxima de las edificaciones secundarias de cada agrupación respecto al edificio principal: 70 m.

• Viviendas rurales tradicionales existentes.

Sólo se permitirán las obras de reforma, rehabilitación y ampliación de volumen conforme a las siguientes condiciones de edificación:

- Justificación respecto de la edificación posee una antigüedad mínima de 50 años, contados desde el año (2.002), para lo cual se aportará un certificado referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

- Se vinculará a la construcción la parcela catastral rural en la que se sitúe.

- Se podrá ampliar la superficie construida para satisfacer las necesidades funcionales de la vivienda siguiendo el criterio de afectar a la superficie mínima necesaria para ello con el objetivo de minimizar la ocupación del suelo rústico. Esta ampliación de la superficie construida no superara en cualquier caso el límite del 20,00 % de la superficie construida original.

- Se mantendrán la tipología y materiales tradicionales.

- La altura será como máximo la que pose la edificación históri-

ca.

3.- Usos prohibidos:

• Todos los demás.

- Las industrias e instalaciones existentes legalmente establecidas y actualmente en funcionamiento. Estas permanecerán dentro del régimen de fuera de ordenación,

Condiciones de implantación:

a) Para nuevas edificaciones y actuaciones en las existentes se deberá obtener, previamente, autorización de la Consejería de Cultura, según establece el Artículo 22 de la Ley de Patrimonio Histórico Español. En este trámite se evaluarán las circunstancias que concurran en cada actuación concreta, estableciendo las cautelas arqueológicas oportunas y las condiciones específicas, complementarias a las de Planeamiento Urbanístico.

b) Se prohíbe la ocupación del subsuelo.

c) La implantación usos, actividades e instalaciones autorizables en el área se realizará, en su caso, de forma unitaria sobre la totalidad de la parcela catastral delimitada dentro de la zona o ámbito delimitado en el Plan Especial. Se desarrollará mediante un único Proyecto de Actuación sobre la totalidad de la parcela o, en su caso, sobre agregación de parcelas.

d) La ocupación máxima de la edificación, contabilizando, en su caso, las construcciones históricas existentes que se mantengan no podrá sobrepasar la superficie máxima de 1.000 m² y su implantación dentro de la parcela se realizará dentro de franja de suelo definida en el P.E. (zona de implantación de usos). El resto de suelo de la parcela quedará en cualquier caso como espacio libre.

e) La superficie mínima de parcela a efectos de edificación, será en cualquier caso, no inferior a 12,50 hectáreas

f) La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación de nueva planta será de 15,00 m o la existente en caso de edificación tradicional a mantener, o en su caso, la derivada de aplicar los límites de protección sectorial

g) La altura máxima de la edificación será de 7 metros (2 plantas).

h) La distancia mínima entre edificaciones no podrá ser inferior 1,5 veces a la altura de la edificación mayor.

Artículo 22. SNU. EP VG. Zona Sistema General de Equipamientos

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación el suelo del área grafiada en el plano de ordenación B03 bajo la denominación "S.N.U: ESPECIAL PROTECCION VEGA DEL GUADALQUIVIR SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS" con la nomenclatura SG EQ que se localizan en la zona central del ámbito. Corresponde el actual equipamiento dotacional social (Centro de Menores Junta de Andalucía). Esta zona, en aplicación del PGOU, forma parte del sistema general de Equipamiento en Suelo No urbanizables. Le es de aplicación directa la regulación general establecida en el Título 10. SISTEMAS del Régimen urbanístico de las NN, UU del PGOU.

La superficie delimitada en el P.E. es de 37.848,44 m²

El área identificada como BIC (VR-H) "Camino histórico de Cantarranas o de San Jerónimo" que se superpone sobre el propio SG – EQ "Centro Tutelar de Menores", ha de entenderse que no se suprime la condición del SG de los suelos que ocupa, significándose la doble condición de BIC y SG de dichos suelos.

2. Usos

1.- Usos permitidos:

• Uso dotacional. Social, educativo, asistencial y deportivo.

3. Condiciones de ordenación, implantación y edificación:

a) Se reconoce la efectiva implantación de usos, actividades e instalaciones dotacionales existentes sobre la totalidad del ámbito del SG delimitado en el Plan Especial. y que incluye la zona BIC identificada como VR-H sobre la propia parcela SG- Dotacional

b) La rehabilitación, modificaciones y o ampliaciones se ajustarán no obstante a los siguientes condiciones:

c) La ocupación del subsuelo será la mínima necesaria para las construcciones deportivas.

d) No se limita la ocupación máxima de la edificación. Resultará de la que derive del programa funcional propio y necesario de la instalación, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable y de las restantes condiciones de implantación y edificación definidas en este artículo.

e) La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación de nueva planta será de 10,00 m la existente en caso de edificación a mantener, o en su caso, la derivada de aplicar los límites de protección sectorial, indicados en el Plan.

f) La altura máxima de la edificación será de 10,50 metros (3 plantas).

g) Se contemplará, en su caso, en relación a la superficie afectada para la recuperación del camino histórico de San Jerónimo o de Cantarranas, que discurre por la zona e indicada en la documentación gráfica de Plan, tanto en trazado como en superficie, la normativa de protección al respecto establecida por el órgano competente en materia de patrimonio histórico, previa a la realización de obras permitidas.

h) Se respetaran, en su caso, las bandas de protección sin edificación reflejada en la documentación gráfica (Plano B04) derivadas de la legislación sectorial y para recuperación visual del trazado del camino histórico de Cantarranas.

Artículo 23. SNU. EP VG. Dotacional de Espacios Libres

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación el suelo del área grafiada en el plano de ordenación B03 bajo la denominación "S.N.U: SISTEMA DOTACIONAL DE AREAS LIBRES " con la nomenclatura DEL que se localizan en la sureste del ámbito. Corresponde con una zona estratégicamente sensible a las tensiones urbanísticas delimitada por los cauces de los arroyos de la sierra y el sistema de caminos rurales del área. Este espacio se conforma como embrión de la configuración del contacto ciudad –territorio protegido; puerta de acceso a la estructura paisajístico ambiental del entorno y pieza clave en el conjunto de actuaciones de borde de la ciudad. Este nuevo Parque Rural de Ribera, confluencia de arroyos, zona inundable y a modo de antiguo descansadero, donde confluyen las vías pecuarias más importantes de la ciudad (Cañada Real Soriana y VP - General alternativo, se provoca su obtención al objeto de dotar y complementar el sistema de Espacios libres en SNU para la zona. En aplicación del PGOU, formará parte del sistema dotacional de Equipamiento en Suelo No urbanizable. Le es de aplicación directa la regulación general establecida en el Título 10. SISTEMAS del Régimen urbanístico de las NN, UU. del PGOU.

La superficie delimitada en el P.E. es de 25.608,12 m²

2. Usos

1.- Usos permitidos:

- Uso Espacio Libre Público

3. Condiciones de régimen, ordenación,

a) Los terrenos afectados por el S. Dotacional que a la entrada en vigor del presente Plan Especial sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su dominio por expropiación.

b) En tanto, no se produzca su obtención estarán sometidos a todos los efectos al régimen de calificación de fuera de ordenación regulado en estas Normas.

c) Las actuaciones que se proyecten serán preferentemente de protección, regeneración, recuperación y mejora del espacio natural y forestal, fundamentalmente con especies autóctonas, a la reconstrucción y recuperación de las especies tradicionales en convivencia con la recreación del modelo paisajístico definido por el suelo de regadío donde se implanta.

d) La edificación a implantar será la mínima indispensable como resultado del proyecto funcional del parque Rural (edificaciones de infraestructuras para riego, pabellones de interpretación de la naturaleza, servicios, etc. Podrán contabilizarse en su caso, las construcciones y edificaciones existentes y en cualquier caso, al ocupación de las edificaciones en su totalidad, no se podrá sobrepasar el 0,5 % de la superficie del ámbito.

e) La localización para la implantación de las edificaciones necesarias se realizara preferentemente en la situación de las construcciones agrícolas existentes.

f) La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación de nueva planta será de 10,00 m; la existente en caso de edificación a mantener, o en su caso, la derivada de aplicar los límites de protección sectorial, indicados en el Plan.

g) La distancia mínima entre edificaciones no podrá ser inferior a la altura de la edificación mayor.

h) La altura máxima de la edificación será de una planta

Artículo 24. SNU. EP VG. Zona Drenaje Fluvial

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación el suelo del área grafiada en el plano de ordenación B03 bajo la denominación "S.N.U: sistema de drenaje fluvial" con la nomenclatura DF, compuesto por los diferentes cauces de arroyos, escorrentías y líneas de agua históricas que conformen el drenaje fluvial del ámbito. Coinciden con el dominio público los cauces de los arroyos y en el caso del Arroyo Hormiguitas se delimita la zona finalmente ejecuta por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Corresponden a elementos territoriales, que en algunos de los casos se han modificando, e incluso desapareciendo a partir de simples transformaciones del terreno, por lo que se hace necesario recuperar, poner en valor y garantizar su funcionalidad.

En estos espacios, por sus singulares valores naturales, se propone su regeneración ambiental mediante la recuperación del bosque-galería.

La superficie delimitada en el P.E. para la totalidad de los cauces es de 34.896,98 m². Estos son, con sus superficie en m² :

2. Usos

1.- Usos permitidos:

- Actuaciones encaminadas a la protección y regeneración ambiental de sus cauces y riberas.

2.- Usos autorizables:

- Las obras de infraestructura que ineludiblemente deban realizarse en estos espacios, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

3. Condiciones de régimen, ordenación y protección.

a) Los terrenos afectados por el DF que a la entrada en vigor del presente Plan Especial sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su dominio bien por cesión (en el concepto de Proyecto de Actuación) o por expropiación.

b) Las actuaciones que se proyecten serán preferentemente las

delimitaciones del dominio público hidráulico y las de ejecución encaminadas a la protección, regeneración, recuperación y mejora del espacio natural y ribereño. El deslinde del cauce tiene por objeto regular el apeo y deslinde de los cauces de Dominio Público Hidráulico, previstos en el artículo 241 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El procedimiento general de deslinde se ajustará al principio de publicidad.

c) En el ámbito de los dominios hidráulicos queda prohibida cualquier tipo de edificación salvo la relativa a los pasos o puentes sobre los mismos., definidos en este P.E. o los indicados por los instrumentos de desarrollo del P.E. manteniéndose los arroyos totalmente en su estado natural incluso en la zona de policía inundable. Los pasos transversales se ejecutaran con estructuras puentes de sección libre deberá estudiar, con objeto de evitar posibles riesgos de inundaciones, las condiciones de inundabilidad del tramo del arroyo afectado, para lo cual se procederá a calcular el máximo caudal de avenida para un periodo de retorno de 500 años.

d) A la zona le será de aplicación la siguiente legislación sectorial.

- Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001 de 20 de julio modificado por Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los Presupuestos generales del Estado para el 2.004.

- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo:

- Plan Hidrológico del Guadalquivir R.D. 1.664/1998, de 24 de julio.

- Plan Hidrológico Nacional. Ley 10/2001, de 5 de julio.

e) En cualquier actuación se tendrán en cuenta, los preceptos relativos a:

- Zonas de Servidumbres. Que conforme al art. 7.2) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre deberá quedar totalmente libre de edificaciones pudiéndose usar para zonas verdes.

- Zona de Policía. Obtener autorización previa del organismo de cuenca para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralela a los acucea las actuaciones indicadas en los arts. 6 al 9 y 78 al 82 del reglamento.

- Cauces de D.P.H. Las obras que afecten a cauce y que así lo requieran deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin empeorar las condiciones persistentes. Se deberá obtener autorización previa del organismo de cuenca para las obras dentro del cauce público. (art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento) manteniendo los arroyos totalmente en su estado natural, incluso en su zona de policía.

f) Las actuaciones determinadas para la rehabilitación, mejora, y adecuación de los cauces se adecuarán al procedimiento establecido en la LOUA para aquellas no consideradas de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y reguladas en el artº 42.2 en relación al 143 de la LOUA, como actividades de obras publicas ordinaria siguiendo las prescripciones del órgano o administración Publica actuante.

g) La gestión y desarrollo de las actuaciones de estos ámbitos corresponderá a la AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE) en colaboración con Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

h) El Plan establece dos franjas de protección, delimitadas interiormente por el dominio público del cauce y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores del mismo y a una distancia de 50,00 m para el arroyo Los Nogales y de 10,00 m pa-

ra el resto, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. En la zona de protección no podrán realizarse obras, ni edificaciones ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la ordenación prevista en este Plan

Artículo 25. SNU. EP VG. Zona Vía Rural Histórica

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación el suelo del área grafiada en el plano de ordenación B03 bajo la denominación "S.N.U. EP VG Vía rural HISTORICA" con la nomenclatura VR-H. Se ajusta al trazado del Camino Histórico de Cantarranas o de San Jerónimo, recogido en parte por el BIC de Madinat al-Zahra por su papel estructural en el área y su futura articulación con las propuestas de Plan Especial de Madinat al-Zahra mediante su inclusión la zonificación del P. Especial de Madinat al Zahra correspondiente a S.N.U de Especial Protección de caminos históricos públicos y vías pecuarias.

El camino se califica a nivel urbanístico, dentro de la clasificación del suelo No Urbanizable establecida en el PGOU como perteneciente al sistema de comunicaciones, identificándose dentro de la categoría de Especial Protección como SNU EP VIA RURAL HISTORICA y en consecuencia puede utilizarse libremente, y de forma común general por cualquier ciudadano de acuerdo a su naturaleza de vía de comunicación de carácter territorial y rural.

En el tramo que se superpone sobre el SG – EQ “Centro Tutelar de Menores”, ha de entenderse que no se suprime la condición del SG de los suelos que ocupa, significándose la doble condición de BIC y SG de dichos suelos.

El objetivo es su delimitación, deslinde y recuperación como tal, siendo su superficie total en el ámbito igual a 19.806,85 m²

2. Usos.

1.- Usos permitidos:

• Actuaciones encaminadas a la protección, uso y regeneración ambiental del camino como vía de circulación histórica y patrimonial de carácter rural.

2.- Usos autorizables:

• La infraestructura pública que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.

3.- Usos prohibidos:

• Todos los demás.

3. Condiciones de de régimen, ordenación y protección

a) El Plan Especial reconoce y define el trazado del camino mediante la definición del eje del mismo, grafiado en la planimetría del Plan, desde el extremo este – cruce con la Carretera de Palma (límite con la delimitación del suelo urbano) hasta el extremo oeste en su cruce con el canal de Guadalmeñato.

b) La anchura del camino se reconoce y determina en 10,00 m, a lo largo de todo el trazado en planta; es decir 5,00 m a cada lado del eje definido anteriormente. Su tratamiento responderá al diseño con pavimentos pétreos, terrizos, etc de carácter rural; y en su caso, se protegerán los pavimentos originales

c) El Plan establece dos franjas de protección, delimitadas interiormente por el dominio público del camino y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores del mismo y a una distancia de 20,00 m, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

d) En la zona de protección no podrán realizarse obras, ni edificaciones ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la ordenación prevista en este Plan. En este sentido si serán compatibles las actuaciones que resulten de la accesibilidad necesaria a las fincas colindantes, de forma que queden inte-

grados en la ordenación prevista, así como el arbolado y ajardinamiento de dichas bandas.

e) Los tramos de la calzada del camino, en la actualidad de propiedad privada, quedan señalados en el P.E. como objeto de deslinde para su recuperación al dominio público.

f) Los propietarios de las fincas colindantes podrán realizar el vallado de éstas con las siguientes condiciones:

- Contar con la preceptiva licencia Municipal de Obras.
- Ajustarse al límite del dominio público y respetar la alineación que desde el Ayuntamiento se indique, de conformidad con la ordenación establecida por el Plan.

i) La gestión y desarrollo de las actuaciones de este ámbito corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

4. Condiciones para ejecución material e implantación de infraestructura

a) Las actuaciones determinadas para la rehabilitación, mejora, y adecuación del camino se adecuarán al procedimiento establecido en la LOUA para aquellas no consideradas de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y reguladas en el artº 42.2 en relación al 143 de la LOUA, como actividades de obras públicas ordinaria siguiendo las prescripciones del órgano competente.

b) Para las actuaciones que se lleven a cabo en el camino, declarado BIC, se deberá obtener, previamente, autorización de la Consejería de Cultura, según establece el Artículo 22 de la Ley de Patrimonio Histórico Español. En este trámite se evaluarán las circunstancias que concurran en cada actuación concreta, estableciendo las cautelas arqueológicas oportunas y las condiciones específicas, complementarias a las de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 26. SNU. EP VG. Zona Vía Rural Pública

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación el suelo del área grafiada en el plano de ordenación B03 bajo la denominación "S.N.U: Vía rural PUBLICA" con la nomenclatura VR-P. Se configuran como red de comunicaciones rural de la zona de carácter público y planificada, al objeto de drenar y conexas la misma entre la Carretera de Palma del Río con la estructura general del Canal de Guadalmellato. Formada y apoyada fundamentalmente por caminos privados actualmente de dominio público o en su caso, de titularidad privada o de nueva creación.

Se definen 4 vías rurales o caminos dirección Norte – Sur y dos pequeños tramos que derivan del camino histórico de Cantarranas identificados como VR-P 5 (funcionalmente responden a modificaciones del histórico).

La superficie delimitada en el P.E. para la totalidad de los caminos es de 30.353,76 m². Estos son, con su superficie en m²:

Estos caminos se califican a nivel urbanístico, dentro de la clasificación del suelo No Urbanizable establecida en el PGOU como perteneciente al sistema de comunicaciones, identificándose dentro de la categoría de Especial Protección como SNU EP VIA RURAL PUBLICA y en consecuencia puede utilizarse libremente, y de forma común general por cualquier ciudadano de acuerdo a su naturaleza de vía de comunicación de carácter territorial y rural.

El objetivo es la obtención como dominio público y, en su caso, ejecución de los mismos, siendo su superficie total en el ámbito igual a 27.021,11 m²

2. Usos.

1.- Usos permitidos:

- Actuaciones encaminadas a la protección, uso y regeneración ambiental del camino como vía de circulación de carácter rural.

2.- Usos autorizables:

- La infraestructura pública que ineludiblemente deban localizarse en ellos, siempre y cuando cumplan la legislación sectorial y ambiental que les sea de aplicación.

3.- Usos prohibidos:

- Todos los demás.

3. Condiciones de régimen, ordenación y protección

a) El Plan Especial define el trazado de cada vía rural camino mediante la definición del eje del mismo y su anchura, grafiada en la planimetría del Plan. Las vías conectarán por el sur con la Cañada Real Soriana o Ctra. de Palma del Río; y por el norte con el camino de servicio del Canal del Guadalmellato.

b) La anchura de cada camino se define y determina en la documentación gráfica del Plan. Especial. Su tratamiento responderá al diseño con pavimentos pétreos, terrizos, etc de carácter rural.

c) Los tramos de la calzada del camino, en la actualidad de propiedad privada, quedan señalados en el P.E. como objeto de expropiación, o en su caso, estos formarán parte de la prestación compensatoria como parte de su pago en especie de las mismas dentro del Proyecto de Actuación correspondiente.

d) Los propietarios de las fincas colindantes podrán realizar el vallado de éstas con las siguientes condiciones:

- Contar con la preceptiva licencia Municipal de Obras.
- Ajustarse al límite del dominio público y respetar la alineación que desde el Ayuntamiento se indique, de conformidad con la ordenación establecida por el Plan.

e) La gestión y desarrollo de las actuaciones de este ámbito corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

4. Condiciones para ejecución material e implantación de infraestructura

a) Las actuaciones determinadas para ejecución, rehabilitación, reforma, mejora, y o adecuación de los caminos rurales se adecuarán al procedimiento establecido en la LOUA para aquellas no consideradas de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y reguladas en el artº 42.2 en relación al 143 de la LOUA, como actividades de obras públicas ordinaria siguiendo las prescripciones del órgano competente.

b) Para las actuaciones que se lleven a cabo para los caminos incluidos en la zona declarada BIC, se deberá obtener, previamente, autorización de la Consejería de Cultura, según establece el Artículo 22 de la Ley de Patrimonio Histórico Español. En este trámite se evaluarán las circunstancias que concurran en cada actuación concreta, estableciendo las cautelas arqueológicas oportunas y las condiciones específicas, complementarias a las de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 27. SUELO NO URBANIZABLE Hábitat Rural

1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación el área grafiada en el plano de ordenación B 03 bajo la denominación "S.N.U: HABITAT RURAL" con la identificación de Ctra. de Palma y la nomenclatura HR. CP. que se localizan en zona central del ámbito, al norte limitando con el canal de Guadalmellato. Corresponde con la categoría de los suelos identificados como asentamiento rural en la ordenación pormenorizada del P.E.; constituido por una agrupación de viviendas tradicionales con puntuales relaciones comunes, identificados como tales por la población residente y que, dada su la escala de su población no genera necesidades asistenciales pero si de servicios comunes y están o han estado vinculados generalmente a la producción primaria local agrícola y ganadera y no puede considerarse como núcleo de población.

La superficie delimitada en el P.E. es de 29.597,41 m² com-

prende dos zonas:

- Un pequeño asentamiento, al sur del ámbito, en la zona de influencia de la Carretera de Palma del Río de superficie total 2.341,33 m².

- Un segundo asentamiento situado al norte del anterior apoyado en un camino rural de dominio público y acequia paralela de superficie total 27.256,08 m².

2. Usos

1.- Usos permitidos:

• Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario actualmente existentes.

Sólo se permitirán las obras de reforma, rehabilitación y ampliación para las construcciones estrictamente agrícolas y / o ganaderas con un límite máximo del 0,1 m² construido /m² de suelo.

2.- Usos autorizables:

• Viviendas rurales tradicionales existentes.

Identificadas como tal en el plano de ordenación correspondiente del Plan Especial.

Sólo se permitirán las obras de reforma, rehabilitación y ampliación conforme a las siguientes condiciones de edificación:

- Se podrá ampliar la superficie construida para satisfacer las

necesidades funcionales de la vivienda bajo el modelo preexistente hasta una superficie construida máxima de 150 m².

- Las obras de ampliación responderán a las pautas de la propia implantación de la edificación histórica original, no siendo de aplicación las condiciones generales del art.14.1 de estas normas relativas a separación de linderos.

- La altura de la edificación será la existente en cada caso, con un máximo de 2 plantas y 7,00 m de altura máxima.

- Se mantendrán la tipología y materiales tradicionales.

3.- Usos prohibidos:

• Todos los demás.

3. Condiciones de implantación:

En estos suelos, los usos residenciales ilegales existentes (resto de viviendas), quedan calificados como "edificios fuera de ordenación" en los cuales no se permitirá reforma o mejora alguna ni dotación de servicios.

Se prohíbe la ocupación del subsuelo.

Se prohíbe expresamente la segregación de las parcelas catastrales actuales e identificadas en la documentación gráfica plano nº A12 del P. Especial.