

OTRAS ENTIDADES

**Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Planeamiento
Córdoba**

Núm. 3.866/2010

Rfº.: Planeamiento/AJAM - 4.1.2 - 10/2008

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de febrero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial en suelo no urbanizable "Huerta Cabriterá", promovido por INSA-ETEA, de conformidad con lo previsto en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 28 de enero de 2010, del que se dará traslado como motivación al presente acuerdo.

SEGUNDO.- Advertir al promotor que deberá tramitar Proyecto de actividad arqueológica preventiva con dos fase de ejecución, según determinaciones del informe de la Oficina de Arqueología del Servicio de Proyectos de fecha 15 de julio de 2009, del que se dará traslado como motivación del presente acuerdo.

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

CUARTO.- Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 B.O.P. nº 51 de 5 de abril de 2004.

QUINTO.- Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y se haya dado traslado de la documentación al Registro Autonómico, publicar la resolución y las ordenanzas en el B.O.P. (artículo 41.2 LOUA).

SEXTO.- Notificar el presente Acuerdo a los interesados.

Córdoba, 19 de febrero de 2010.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1º.- GENERALIDADES.

Artº 1.- Objeto y Ámbito territorial.

La presente Modificación de Plan Especial ordena, en desarrollo de lo regulado por el Plan General de Ordenación de Córdoba, los usos, edificaciones y volúmenes de las Dotaciones Deportivas y Docentes a realizar en la parcela sita en calle Escritor Castilla Aguayo y prolongación de la Avda. de Linneo, que se delimita en los planos correspondientes.

Tiene por objeto modificar algunos aspectos de las determinaciones del Plan Especial adaptándose al contenido del P.G.O.U. (en su texto refundido de marzo de 2003), y definir, justificar y obtener la autorización administrativa para la Ampliación de las Edificaciones de la Escuela Técnica Empresarial Agrícola, E.T.E.A., ubicadas en el paraje conocido como Huerta Cabriterá, en la ciudad de Córdoba.

Artº 2.- Vigencia del Plan.

Esta Modificación de Plan Especial tiene vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el Art. 34 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y en el Art. 154 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Artº 3.- Interpretación

La interpretación de cualquier determinación de esta Modificación de Plan le corresponderá al Ayuntamiento de Córdoba.

Artº 4.- Desarrollo.

El desarrollo de la ordenación contenida en este Plan se hará mediante proyectos de edificación y obra, tanto para las construcciones como para los viales interiores pavimentados, pistas deportivas y zonas ajardinadas.

Artº 5.- Régimen Jurídico del Suelo.

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

CAPITULO 2º.- USOS

Artº 6.- Condiciones previas

Los usos que se definen para esta Modificación de Plan Especial, y que serán de aplicación, 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 derivadas del Artº 11.8.5 de la citada normativa.

Las edificaciones y usos a implantar deberán quedar plenamente incorporadas en las determinaciones generales establecidas en el PGOU para Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la 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 LOUA.

Así mismo el contenido de la Modificación de Plan Especial se desarrollará de acuerdo con lo establecido en el Artº 42 de la LOUA.

Las nuevas edificaciones en general procurarán no obstaculizar la percepción de las visuales hacia la Vega del Guadalquivir.

Artº 7.- Relación de usos

Será de aplicación lo preceptuado en las Normas Urbanísticas (NNUU) del P.G.O.U. de Córdoba, respecto al Suelo No Urbanizable.

Artº 8.- Clases de usos.

1. Por su situación jurídica y modalidad gestión se dividen en:

- a) Exclusivo:** Es aquel cuya implantación y actividad ocupa la totalidad del suelo y/o la edificación de la parcela.
- b) Dominante:** Es aquel cuya implantación es mayoritaria en el suelo y/o edificación.
- c) Compatible:** Es aquel que por sus características puede coexistir con el dominante, sin provocarle afección alguna que suponga cualquier alteración en su desarrollo funcional normal.
- d) Prohibido:** Es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido.

2. Según la propiedad y el disfrute.

- a) Uso Público.**
- b) Uso Privado.**
 - a) -** Uso público es aquel que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada, que posibilite su utilización o disfrute, o está al servicio de todos los miembros de la comunidad.
 - b) -** Uso privado es aquel que esta limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o titularidad sobre el suelo y/o edificación.

Artº 9.- Uso dotacional privado (equipamiento privado).

La definición y clasificación de corresponde con lo preceptuado en las NNUU del P.G.O.U. de Córdoba.

Artº 10.- Uso deportivo.

Se califica así el espacio reservado para la implantación de pistas polideportivas y edificación significativa de carácter deportivo.

Artº 11.- Zonas ajardinadas.

Se certifica así el Suelo con destinos a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso privado. Se delimita en el Plano de Usos del Suelo. En concreto se incluirán en esta zona los espacios intersticiales que dan apoyo a la actividad deportiva y docente y al tránsito peatonal.

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

La propuesta de implantación tratará de dar respuesta a los usos contemplados por el P.G.O.U. en su ámbito de afectación, concentrándose tales usos como dotacional y equipamiento docente y deportivo, cuidando la incidencia urbanística y territorial.

En el conjunto de estas actuaciones edificatorias se condicionará como premisa básica de partida la integración de los futuros volúmenes edificados en el paisaje, esencialmente respetando y adecuándose al desnivel existente. Así mismo, los nuevos volúmenes deberán asumir en su interior los elementos de acceso entre las terrazas de forma que se asegure la vinculación funcional de todas las instalaciones del centro docente.

La incidencia ambiental de las futuras construcciones deberá venir caracterizada por una ordenación extensiva, derivada de la limitación de la altura a dos ó tres plantas y por la topografía del terreno, de forma que la elevación del edificio sea inferior al desnivel existente.

Las formas constructivas se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno, adaptándose al talud existente y manteniendo así la imagen de cornisa sobre la cual se asienta las actuales edificaciones.

Las cubiertas serán de mediante el tratamiento de las cubiertas ecológicas de bajo mantenimiento.

Artº 12.- Parcelación.

La parcela objeto de este Plan se considera como mínima, indivisible y afecta a los usos y edificaciones propuestos.

Artº 13.- Cantidad de Uso.

La cantidad de uso será de 15.000 m2 techo.

Artº 14.- Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación será del 15,00 % de la superficie de la parcela.

Artº 15.- Altura de las edificaciones para Suelo No Urbanizable.

En el conjunto de estas actuaciones edificatorias se condicionará como premisa básica de partida la integración de los futuros volúmenes edificados en el paisaje, respetando y adecuándose al desnivel existente (Art. 11.2.2).

La incidencia ambiental de la futura construcción para el uso previsto deberá venir caracterizada por una ordenación extensiva, derivada de la limitación de la altura a dos ó tres plantas adoptada (7,0 m. y 10,5 m.), y por la topografía del terreno, de forma que la elevación del edificio será inferior al desnivel del terreno (12,0 m.), formando sus plantas niveles de relieve limitado en el paisaje y siguiendo, por otra parte, el modo de emplazamiento en estas faldas de las antiguas construcciones históricas mediante niveles o terrazas extensas y de altura variable (Art. 11.2.1).

La nueva edificación tratará de crear un juego de volúmenes que, adaptándose al talud existente, siga manteniendo la imagen de cornisa sobre la cual se asienta las actuales edificaciones, reforzada mediante el tratamiento de las cubiertas ecológicas de

bajo mantenimiento, fundiendo así su imagen con la de la vega del río Guadalquivir vista desde la parte superior de la cornisa (Art. 11.2.2).

Artículo 11.2.1. Condiciones de la edificación.

“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.)”.

Artículo 11.2.2. Condiciones ambientales.

“En todo caso, a los efectos de evitar posibles impactos ambientales, se tendrán en cuenta, además de las Normas Generales, las siguientes medidas protectoras...”

Paisaje: Las medidas que han de adoptarse para la protección del paisaje...”.

Justificación de la Implantación.

La caracterización de las concretas implantaciones pretendidas como Actuación de Interés Público, circunstancia determinante de la admisibilidad de las concretas implantaciones contempladas, requiere de la justificación y fundamentación de los extremos relacionados en el artículo 42.5.C) de la LOUA, que se presenta a continuación.

A. CARACTERIZACIÓN COMO ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO. (Art. 42.5.C.a)

La LOUA admite expresamente la implantación de usos dotacionales y turístico-recreativos en el ámbito del Plan Especial "Huerta Cabritera", por lo que la utilidad pública o interés social de éste debe entenderse directamente justificada y fundamentada desde este instrumento.

B. PROCEDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN E INCIDENCIA Y CORRECCIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL O AMBIENTAL. (Art. 42.5.C.c)

La "procedencia o necesidad" se halla resuelta por la propia LOUA, que prevé expresamente la implantación de usos dotacionales y turístico-recreativos en el ámbito de la actuación, cuidando de su incidencia urbanística y territorial.

Artº 16.- Patios.

Se define como patio la porción de Suelo y/o vuelo no ocupado por la edificación.

Podrá ser interior en el caso de que no tenga contacto alguno con el vial o viales a los que de fachada la edificación, o mixto en caso contrario.

Artº 17.- Separación de la edificación.

La separación a linderos será de 10 m. a la alineación de la carretera y 3 m. a linderos privados, y en cualquier caso las marcas en esta Modificación de Plan Especial.

En la superficie delimitada por la separación a linderos y éstos no podrá ejecutarse edificación, instalación y/o movimiento de tierras alguno.

Artº 18.- Vallas.

El cerramiento del resto de las medianerías se realizará a base de seto de arbustos armado con alambrada.

Córdoba, diciembre de 2009.- El Equipo Redactor, Luís Giménez Soldevilla. Manuel López Romero. Juan Antonio Chastang Gómez.