3. Otras disposiciones

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 27 de junio de 2005, por la que se dispone la publicación de la de 16 de marzo de 2005, por la que se aprueba la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba en el ámbito «Ciudad de Levante».

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se acuerda la publicación de la Resolución y de la normativa correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 27 de junio de 2005

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1

RESOLUCION SOBRE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CÓRDOBA EN EL AMBITO DE LA «CIUDAD DE LEVANTE»

El Ayuntamiento de Córdoba ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio, que tiene por objeto la alteración de las determinaciones establecidas por el vigente Plan para la denominada extensión «Ciudad de Levante», para el desarrollo del «Parque Tecnológico de Rabanales» y de los sistemas generales a ellas vinculados, entre los que se incluye el Sistema General de Equipamientos y Espacios Libres.

Este expediente se tramita como modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La citada Modificación ha sido aprobada inicial y provisionalmente por el citado Ayuntamiento, mediante acuerdos del Pleno de 6 de noviembre de 2003 y 4 de marzo de 2004, siendo con posterioridad aprobado un nuevo documento denominado «de Aprobación Definitiva» mediante acuerdo del Pleno de 4 de noviembre de 2004.

El artículo 5.3.d) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31 y 36.2.c.2.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que, siendo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, todo ello previo informe del titular de la Dirección General de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La Ley 8/1993, de 19 de octubre, de creación del Consejo Consultivo de Andalucía, determina en su artículo 16.8.d)

la consulta preceptiva a éste Organismo en este tipo de modificaciones del planeamiento urbanístico.

En desarrollo de los anteriores preceptos, con fecha 20 de diciembre de 2004 la Directora General de Urbanismo ha emitido un informe con carácter favorable sobre la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y con fecha 17 de febrero de 2005, el Consejo Consultivo de Andalucía ha emitido dictamen favorable.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 5.3.d) del Decreto 193/2003,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, en el ámbito «Ciudad de Levante», por cuanto su contenido, determinaciones y tramitación son acordes con la legislación urbanística vigente.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Córdoba y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, respectivamente.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO 2

NORMATIVA

TITULO PRIMERO

AMBITO Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE Córdoba 2001 EN EL AMBITO DE CIUDAD DE LEVANTE

Artículo 1. Objeto y contenido.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba para la mejora de la ordenación urbanística en los ámbitos de las extensiones de Levante (Ciudad de Levante), así como en los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable y Urbano, necesarios para garantizar la ejecución de las soluciones viarias precisas para asegurar su mejor integración urbana.

Artículo 2. Carácter de las determinaciones.

1. Son determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural, de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las siguientes disposiciones:

a) Las que establecen la Clasificación Urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

b) Las que identifican los terrenos Calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación.

c) Las relativas a la determinación de los Usos, Densidades y Edificabilidades Globales en cada uno de los dos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado que se proponen.

d) Las referidas a la delimitación de las Areas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado.

e) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública en el Sector PPO LE-1 «Ciudad Jardín de Levante», procediendo a la determinación y cuantificación de las unidades de aprovechamiento con la calificación de viviendas protegidas.

De igual modo tendrán el carácter de Ordenación Estructural aquellas otras disposiciones de la presente Innovación que incidan sobre cualquiera de las determinaciones a que se refiere el artículo 10.1 de la LOUA.

2. Son determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

a) Los criterios y directrices para la ordenación detallada de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

b) Los plazos establecidos para la ordenación detallada, la ejecución y la edificación de los terrenos incluidos en el ámbito de los nuevos Sectores del Urbanizable Sectorizado.

c) La ordenación y trazado pormenorizado de los Sistemas Generales Viarios que transcurren por el Suelo urbano.

3. Son determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada Potestativa, el resto de determinaciones incluidas en la presente Modificación Puntual.

TITULO SEGUNDO

DETERMINACIONES URBANISTICAS Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 3. Determinaciones Urbanísticas de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable PPO LE-1 «Ciudad Jardín de Levante».

Las determinaciones urbanísticas de ordenación del Sector PPO LE-1 «Ciudad Jardín de Levante» son las siguientes:

1. Determinaciones de la Ordenación Estructural:

A) Clasificación de Suelo: Urbanizable.

B) Categoría de Suelo: Urbanizable Sectorizado.

C) Uso, Densidad y Edificabilidad Global:

1. Superficie del Sector: 1.557.201 m²s.

2. Índice de Edificabilidad bruta: 0,35 m²t/m²s.

3. Superficie de techo máxima edificable. 545.020 m²t.

4. Uso Global. Residencial, regulado por las condiciones establecidas para este uso por el Título Duodécimo, Capítulo Segundo, art. 12.2.1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

La pormenorización de este uso global la realizará el Plan Parcial de Ordenación que desarrolle el Sector delimitado por la presente Modificación Puntual del Plan General.

5. Densidad Global: 30 viv./ha.

6. Por aplicación del art. 10.1.B.a de la LOUA, y Decreto 202/2003, de 8 de julio, de la Junta de Andalucía, el presente documento establece para este Sector la reserva de los terrenos equivalentes al 30% de su aprovechamiento objetivo con destino a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, de las cuales -de conformidad con las previsiones de la ordenación anterior- al menos setecientas (700) de estas viviendas se prevé sean de Promoción Pública, acogidas al IV Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Para ello el Plan Parcial de Ordenación deberá delimitar una o varias Unidades de Ejecución a gestionar mediante el sistema de expropiación.

D) Sistemas Generales Incluidos y Adscritos:

1. Sistemas Generales Incluidos en el Sector:

a) Sistema General Deportivo y de Espacios Libres Ciudad Levante. (SGD/EL) Superficie: 150.000 m² de suelo, correspondiendo al Plan Parcial de Ordenación su delimitación exacta.

Uso Global: Sistema General Deportivo y de Espacios Libres, regulado por las condiciones establecidas en el Título Duodécimo, Capítulo Quinto, art. 12.5.1, básicamente el punto 2.3. Deportivo (D); y Capítulo Sexto, art. 12.6.1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

Pormenorización: La pormenorización de este Uso Global la realizará el Plan Parcial de Ordenación.

b) Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUS-2 Parque Arroyo de Rabanales. Superficie: 26.267 m².

c) Sistema General de Equipamiento Ciudad de Levante (SGEQ). Superficie: 15.000 m².

d) Sistema General Viario Prolongación Ronda Norte. (SGV-PRN). Superficie: 76.135 m².

2. Sistemas Generales adscritos al Sector:

a) Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUNP-4b «Almunia de Turruñuelos». Superficie: 298.048 m².

E) Delimitación de Area de Reparto, cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio:

1. Superficie del Area de Reparto: 1.855.249 m²

Ambitos de terrenos que conforman el Area de Reparto:

a) Superficie del Sector: 1.557.201 m²

b) Superficie del Sistema General adscrito.

(Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUNP-4b «Almunia de Turruñuelos»): 298.048 m²

2. Uso Característico (dominante): Vivienda Plurifamiliar en régimen de Protección Pública.

3. Usos Propios y Coeficientes de Uso y Tipología:

Vivienda Plurifamiliar en régimen de Protección Pública (1)

Terciario (1,02).

Vivienda Plurifamiliar Libre (1,15).

Vivienda Unifamiliar Libre (1,22).

4. Aprovechamiento Objetivo en m² de techo:

Superficie del Sector x Índice de edificabilidad.

1.557.201 m² x 0,35 m²t/m²s = 545.020 m²t.

5. Coeficiente Homogeneizado de uso y tipología: 1,1194

6. Máximo Aprovechamiento Objetivo:

545.020 m²t x 1,1194 = 610.072 UA.

7. Aprovechamiento Objetivo con destino a calificación de vivienda pública 183.023 UA.

8. Aprovechamiento Medio del Area de Reparto 1 (AR-1) Suelo Urbanizable Sectorizado «Ciudad Jardín de Levante».

Aprovechamiento Objetivo/Superficie AR.1:

610.072 UA/1.855.249 m²s = 0,3288 UA/m²s.

Aprovechamiento Medio (AR.1) PPO LE-1 = 0,3288 UA/m²s.

UA: metro cuadrado edificable con la calificación residencial plurifamiliar protegida.

9. El PPO procederá a la determinación y cuantificación de 183.023 Unidades de Aprovechamiento (UA) con la calificación urbanística de vivienda en régimen de protección.

Conforme a las previsiones del art. 61.5 de la LOUA, el Plan Parcial de Ordenación procederá a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que de forma pormenorizada proponga, aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales.

Las viviendas sometidas a algún régimen de protección público estarán de acuerdo a la definición que para dicho régimen establece el Decreto 202/2003, de 8 de julio, de la Junta de Andalucía.

2. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizadas Preceptivas.

A) Nivel dotacional.

El nivel dotacional a prever en el Sector de Suelo Urbanizable PPO LE-1 «Ciudad Jardín de Levante», correspondiente al Sistema Local de Espacios Libres y Equipamientos, será la resultante de aplicar el art. 17.1.2.ª de la LOUA, en su grado máximo, es decir, 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, y nunca menos del 10% de la superficie del Sector para parques y jardines.

B) Sistema viario.

El sistema viario de carácter local será definido por el Plan Parcial; tienen carácter vinculante además de los calificados de Sistema General, las vías estructurales Norte-Sur.

C) Criterios y objetivos de ordenación.

1. Objetivo: Generación y urbanización con tipologías residenciales de baja densidad con objeto de consolidar las extensiones actuales de la Universidad y sectores industriales de levante, y de obtener estructuras urbanas coherentes con los usos y actividades previstas así como en el territorio en el que se implanta.

2. Criterios para la ordenación del Plan Parcial:

a) El Plan Parcial de Ordenación respetará el trazado de las principales escorrentías, Arroyo de Ahoganiños y Arroyo de Rabanales, y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en el sistema local de espacios libres.

b) El Plan Parcial de Ordenación integrará en la ordenación detallada las edificaciones principales de la «Cerca del Lagartijo», conservándola, y calificándola de espacio libre y/o equipamiento. Así mismo deberá garantizarse la adecuada percepción visual de las mismas.

c) El Plan Parcial de Ordenación procurará ordenaciones detalladas donde se integren las distintas tipologías propuestas, evitando que las ordenaciones en «Unifamiliar Adosada (UAD)» que se pudieran proponer se asemejen a los modos de implantación suburbanas, evitando la generación de frentes continuos alineados a vial de excesiva longitud.

d) Se incorporan al Sector de Suelo Urbanizable PPO LE-1 los terrenos necesarios para la ejecución del nuevo Colector Viario Norte (Prolongación Ronda Norte), así como aquellos otros que quedarían interiores al nuevo trazado propuesto, localizados en posición colindante al SUNP Parcelación Campiñuela Norte. Sobre estos últimos suelos la nueva ordenación prevé la localización preferente de usos dotacionales y terciarios ligados a la funcionalidad de la vía, limitando la implantación de usos residenciales a los necesarios para propiciar la correcta integración, sellado y cohesión de la Parcelación Campiñuela Norte.

e) Desarrollará el sistema viario básico establecido para garantizar la conexión Norte-Sur.

3. Ordenanzas de aplicación: A determinar por el Plan Parcial, en todo caso el Plan Parcial de Ordenación, en todo caso dicho planeamiento de desarrollo deberá definir una ordenanza de «Ciudad Jardín (CJ)» específica para este ámbito, con altura máxima de PB+2, admitiéndose un ático retranqueado con las condiciones que dicha ordenanza establezca.

4. Los usos residenciales pormenorizados en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación se clasificarán según su función en los grupos que están definidos en el Capítulo Segundo Título Duodécimo del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, debiendo establecerse como calificación urbanística un 30% del aprovechamiento objetivo con el uso de vivienda protegida conforme a la LOUA y al Decreto 202/2003, de 8 de julio.

5. Usos compatibles y prohibidos.

a) Se prohíbe el uso industrial de tercera y cuarta categoría.

b) Usos Compatibles lucrativos:

1. Obligatorios: Terciario (12.000 m²t).

2. Permitidos: Industrial 1.ª y 2.ª categoría.

Equipamientos comunitarios privados, salvo cementerios y tanatorios.

6. Distribución de los usos residenciales: Mínima edificabilidad con destino a Vivienda en régimen de Protección Pública: 34,34% de los usos residenciales.

Edificabilidad con destino a Vivienda Plurifamiliar Libre: 32,66% de los usos residenciales.

Edificabilidad con destino a Vivienda Unifamiliar Libre: 33% de los usos residenciales.

Las edificabilidades destinadas a usos de edificación libre podrán ser redistribuidas por el Plan Parcial en porcentajes diferentes siempre que la alteración no sea superior al 5% de las previsiones realizadas en los apartados anteriores.

Artículo 4. Determinaciones Urbanísticas de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable PPO (E)-1 «Parque Tecnológico de Rabanales».

Las determinaciones urbanísticas de ordenación del Sector PPO (E)-1 «Parque Tecnológico de Rabanales» son las siguientes:

1. Determinaciones de la Ordenación Estructural:

A) Clasificación de Suelo: Urbanizable.

B) Categoría de Suelo: Urbanizable Sectorizado.

C) Uso, Densidad y Edificabilidad Global:

1. Superficie del Sector: 582.427 m²s.

2. Índice de Edificabilidad bruta: 0.75 m²t/m²s.

3. Superficie de techo máxima edificable: 436.820 m²t.

4. Uso Global: Parque Tecnológico.

D) Sistemas Generales Incluidos y Adscritos:

Sistemas Generales adscritos al Sector:

Sistema General Recinto Ferial (SG-RF): 90.000 m²s.

E) Delimitación de Area de Reparto, cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio.

1. Superficie del Area de Reparto: 672.427 m²s.

Ámbitos que comprende el Area de Reparto:

Superficie del Sector: 582.427 m²s.

Superficie del Sistema General adscrito:

Sistema General Recinto Ferial (SG-RF): 90.000 m²s.

2. Uso Característico (dominante): Parque Tecnológico.

3. Aprovechamiento Objetivo en m²t de techo: 436.820 m²t.

4. Coeficiente de Uso y Tipología General del Sector del AR.2: 1.

5. Aprovechamiento Objetivo en Unidades de Aprovechamiento:

436.820 m²t x 1 = 436.820 UA.

6. Aprovechamiento Medio del Area de Reparto 2 (AR.2):

Suelo Urbanizable Sectorizado Parque Tecnológico de Rabanales.

Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado/Superficie AR.2.

436.820 UA./672.427 m²s = 0.64961 UA./m²s.

Aprovechamiento Medio AR.2 PPO LE-1 = 0.64961 UA./m²s.

2. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizadas Preceptivas.

A) Nivel dotacional.

La resultante de aplicar el apartado 17 de la LOUA para Sectores Industriales o Terciarios en su grado mínimo es decir, el 14% de la superficie del Sector, dentro de la cual el 10% correspondiente a los espacios libres, se vinculará preferentemente al SGEL Arroyo de Rabanales.

B) Sistema viario.

El sistema viario de carácter local será definido por el Plan Parcial; tienen carácter vinculante además de los calificados de Sistema General, las vías estructurales Norte-Sur.

C) Criterios y objetivos de ordenación.

1. Objetivos: Creación de espacios vinculados a la Universidad que incentiven la innovación, organizados para la transferencia de tecnologías enfocadas hacia la investigación en la producción.

Parque tecnológico para el desarrollo de programas de I+D+I (Investigación, Desarrollo e Innovación).

2. Criterios para la Ordenación del Plan Parcial:

1.^a La estructura viaria de carácter local propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera orientativa, salvo en lo que respecta a los viarios de Sistemas Generales y las vías estructurales.

2.^a Se Incluye en el Sector PPO (E)-1 PTR una superficie de 78.091 m²s, del SG PE-SNU RAB-2 categorizado en el Plan General, sobre la cual la nueva ordenación prevé la localización preferente de usos dotacionales; de espacios libres vinculados al arroyo de Rabanales para la zona oeste, y de otras dotaciones para articular adecuadamente la transición del Recinto Ferial con los suelos del SG Campus de Rabanales para la zona este.

3.^a La ordenación del Plan Parcial, desarrollará a nivel de ordenación, la siguiente propuesta de programa funcional:

El Parque Científico y Tecnológico se estructurará y articulará en tres grandes zonas:

a) Zona Industrial y de Servicio en la que se integran edificios singulares con destino a la prestación de los servicios comunes del Parque (IS).

b) Zona de empresas integradas en el programa de I+D (ID).

c) Zona de empresas encuadradas en el concepto Producción y Desarrollo (IDR).

D) Usos pormenorizados admisibles.

Los establecidos en el art. 12.4. bis que se incorpora al PGOU 2001 de Córdoba a través de la Disposición Adicional Segunda de la presente Innovación.

E) Usos prohibidos.

Todos los incompatibles con los antes definidos.

F) Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes.

Conforme a las previsiones del art. 61.5 de la LOUA, el Plan Parcial de Ordenación procederá a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que de forma pormenorizada proponga, aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales.

Artículo 5. Planeamiento de desarrollo de los terrenos objetos de la Innovación.

1. El desarrollo del Sector PPO LE-1 «Ciudad Jardín de Levante», se realizará mediante la formulación de un único Plan Parcial de Ordenación.

2. El desarrollo del Sector PPO (E)-1 «Parque Tecnológico de Rabanales», se realizará mediante la formulación de un único Plan Parcial de Ordenación.

3. Los ámbitos territoriales para la formulación del planeamiento de desarrollo están definidos en el plano de Ordenación: Innovación en la Gestión del Suelo. PGOU 2001 (Ord. 4.11).

4. La ejecución del Sistema General Recinto Ferial (SG-RF) se realizará directamente.

5. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las presentes Normas. La ordenación establecida en los planos 1.2 «Innovación en la EGOT Clasificación del Suelo PGOU 2001»; 2.10 Innovación en la calificación, usos y sistemas; PGOU 2001 y 4.11. Innovación en la gestión del Suelo PGOU Córdoba 2001 es vinculante en los términos expresados en criterios y directrices para la ordenación detallada del Sector que la Innovación determina, la cual corresponderá al PPO.

6. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley 7/2002 (art. 13), en los arts. 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los Sectores que contendrán en los documentos previstos en los arts. 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

7. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley 2/2002 (art. 15) y específicamente para:

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes exteriores, alineaciones interiores, líneas de edificación, fondos edificables, etc. señalados por el Plan Parcial.

b) Ordenar los volúmenes edificables, definiendo en su caso el viario interior, espacios no edificables, líneas de edificación, alturas de edificación, etc.

8. Los Sistemas Generales interiores de cada Sector serán objeto de ordenación pormenorizada por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

Artículo 6. Plazos para la ordenación detallada.

El plazo para la formulación de los Planes Parciales correspondientes a los Sectores de Suelo Urbanizable PPO LE 1 «Ciudad Jardín de Levante» y PPO (E)-1 «Parque Tecnológico de Rabanales», se redactarán y presentarán para su oportuna tramitación en el plazo máximo de un (1) año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

TITULO TERCERO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 7. Régimen Urbanístico del Suelo.

1. Las facultades y deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos incluidos en los ámbitos a que se refiere la presente Innovación del Plan General de Ordenación de Córdoba se ajustarán al Título II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los propietarios de terrenos clasificados por la presente Innovación del planeamiento general como Suelo Urbanizable Sectorizado de las Extensiones de Levante se ajustarán al régimen establecido en el mencionado Título II de la LOUA, así como a la preceptuado a los arts. siguientes, que es el régimen concreto, que en desarrollo del mencionado Título realiza la presente Innovación.

3. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano y No Urbanizable y que se incluyen en la presente Innovación a los efectos de garantizar y mejorar la accesibilidad de las áreas de las extensiones de Levante, con la calificación de Sistema General Viario tendrán derecho a recibir la indemnización correspondiente en el expediente expropiatorio conforme a los valores de la Ley 6/1998 de Reforma de Suelo y Valoraciones.

4. Las facultades y derechos de los propietarios de terrenos incluidos en los ámbitos a que se refiere la presente Innovación del Plan General de Ordenación de Córdoba se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

Artículo 8. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado de las Extensiones de Levante los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme a la ordenación urbanística establecida por la presente Innovación y los instrumentos de planeamiento que la desarrollen.

b) El derecho a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, con el alcance previsto en el art. 50.D) de la LOUA.

c) Una vez se apruebe la ordenación detallada, el derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos de iniciativa y promoción de su transformación definidos en el art. 50 de la misma Ley.

2. Los propietarios de terrenos con destino a Sistemas Generales en Suelo Urbanizable adscritos a cada Sector del Urbanizable Sectorizado de las extensiones de Levante tendrán derecho a integrarse en la Junta de Compensación de la unidad de ejecución del Sector perteneciente a su Área de Reparto, con los mismos derechos y obligaciones que los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector. En caso de renuncia por parte de los propietarios a ejercitar esta facultad, la Administración estará legitimada para la iniciación del correspondiente expediente de expropiación forzosa o de ocupación directa para la adquisición de los terrenos precisos.

3. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Innovación de planeamiento general y por el instrumento de ordenación que, en cada caso, la desarrolle.

Artículo 9. Obligaciones y Cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos de los Sectores del Urbanizable Sectorizado situados dentro del área de ordenación Extensiones de Levante, que resultan legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo están obligados a:

a) A ceder a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b) A ceder a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba los terrenos edificables y libres de cargas de urbanización en el que poder materializar el diez (10%) por ciento del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en el que se encuentren incluidos.

c) A ceder a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba los Sistemas Generales incluidos en el ámbito del Sector.

d) A ceder a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba los terrenos edificables en los que poder materializar el aprovechamiento que corresponde a los Sistemas Generales exteriores al Sector y adscritos al mismo por integrarse en la misma Área de Reparto.

e) A costear el importe de adquisición de los trazados alternativos que se propongan para las vías pecuarias que sea preciso desafectar para la ejecución de las previsiones urbanísticas, salvo que la Administración titular proceda a la adquisición y ejecución del trazado alternativo y su materialización.

f) A costear la ejecución de las obras de urbanización necesarias para garantizar las conexiones previstas en la presente Modificación con la antigua carretera N-IVa, la intersección entre la Ronda Norte y Ronda de Levante y la Prolongación de la Ronda Norte.

g) A costear la obtención del suelo de todas y cada una de las conexiones viarias exteriores necesarias.

h) A costear todas las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito del Plan en los términos señalados por el art. 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

i) A abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.

2. Los propietarios integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a:

a) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación.

b) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

c) Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya.

d) Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable, del diez (10%) por ciento del total previsto por el Proyecto de Urbanización.

Artículo 10. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del Suelo Urbanizable Sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá edificar en los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.

b) Constitución de la Junta de Compensación o declaración de innecesariedad.

c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d) Ejecución de las obras de urbanización o su afianzamiento.

Artículo 11. Establecimiento de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

1. Los Suelos Urbanizables Sectorizados de la Extensión de Levante que se contienen en la presente Modificación, constituyen dos Áreas de Reparto, integradas cada una de ellas por los terrenos que a continuación se indican:

a) Área de Reparto 1 (AR.1) Suelo Urbanizable Sectorizado PPO LE-1 «Ciudad Jardín de Levante», en la que se incluyen los siguientes ámbitos:

1. Sector PPO LE-1 «Ciudad Jardín de Levante».

2. Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUNP-4b «Almunia de Turruñelos».

b) Área de Reparto 2 (AR.2) Suelo Urbanizable Sectorizado PPO (E)-1 «Parque Tecnológico de Rabanales», en la que se incluyen los siguientes ámbitos:

1. Sector PPO (E)-1 «Parque Tecnológico de Rabanales».

2. Sistema General Recinto Ferial (SG-RF).

2. El Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto se fija en los siguientes valores:

a) Área de Reparto 1 (AR.1): 0.3288 UA/m²s (Uso Característico Vivienda Plurifamiliar en régimen de Protección Pública).

b) Área de Reparto 2 (AR.2): 0.64961 UA./m²s (Uso Característico Parque Tecnológico).

TITULO CUARTO

GESTION Y EJECUCION URBANISTICA

Artículo 12. Determinaciones sobre Ejecución en actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. La ejecución del planeamiento en los ámbitos a que se refiere la presente Innovación en los que no se prevé la delimitación de unidades de ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. A tal fin, la ejecución de los Sistemas Generales adscritos a los Sectores del Suelo Urbanizable se realizará directamente mediante la formulación de los correspondientes Proyectos de obras públicas ordinarias conforme a las previsiones del art. 143.1 de la LOUA. Igual

solución se aplicará para la ejecución de las actuaciones en el Sistema General Viario en Suelo no Urbanizable y Urbano.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud en su caso, de reparcelación en el supuesto de integración de los propietarios de Sistemas Generales adscritos a los Suelos Urbanizables Sectorizados en las Juntas de Compensación.

b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) Transferencias de aprovechamientos urbanísticos en Suelos Urbanos no Consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Adquisición por expropiación forzosa en Suelo Urbano y no Urbanizable.

e) Adquisición por compra o permuta.

Artículo 13. Ejecución de las previsiones en Suelo Urbanizable.

1. La ejecución material de las determinaciones de los Planes Parciales se efectuarán mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en la Ley 2/2002 (arts. 98 y 99).

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establezcan en el Plan Parcial.

3. La ejecución de los Sistemas Generales interiores a los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado de las extensiones de Levante podrá realizarse de forma simultánea al resto de obras de infraestructuras del Sector mediante su inclusión en el Proyecto de Urbanización o ejecutarse de forma independiente.

4. Los terrenos destinados a dotaciones por la presente Innovación en los Suelos Urbanizables Sectorizados o en los Sistemas Generales adscritos a éstos se obtendrá por los siguientes modos:

a) Cuando estén incluidos en Sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita por los procedimientos previstos para la actividad de ejecución.

b) Cuando estén adscritos a Sectores o unidades de ejecución, mediante expropiación u ocupación directa, sin perjuicio de que los propietarios soliciten su incorporación a las Juntas de Compensación de los ámbitos de gestión a la que se encuentren adscritos.

Artículo 14. Determinaciones de Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Plan Parcial de Ordenación PPO LE-1 delimitará distintos ámbitos de unidad de ejecución. El Plan Parcial de Ordenación PPO PTR (E)-1 podrá delimitar distintas unidades de ejecución, siempre que se asegure su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. La Administración Urbanística actuante de cada unidad de ejecución será la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba.

3. Las unidades de ejecución del Sector PPO LE-1 se desarrollarán por el sistema de actuación que en cada caso fije el Plan Parcial, debiendo quedar garantizado mediante el sistema de expropiación la ejecución de 70.000 m²t (700 viviendas aprox.), con destino a la ejecución de viviendas de promoción pública y a política de suelo público; el resto del suelo se desarrollará por el sistema de compensación.

4. El sistema de Actuación del Suelo Urbanizable Sectorizado PPO (E)-1 PTR será el de Compensación.

Artículo 15. Plazos para la Ejecución y la Edificación.

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación en cada una de las unidades de ejecución en las que se opte por este sistema, dentro del plazo máximo establecido a tal efecto, corresponderá a la totalidad de los propietarios mediante convenio urbanístico previsto

en el art. 138 de la LOUA, o en caso de no conseguirse la unanimidad a los propietarios que representen más del cincuenta de la superficie de la unidad presentando los Estatutos y Bases de Actuación. En otro caso, a cualquier persona que interesada en asumir la actuación como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio. El plazo máximo para el establecimiento del sistema será de un año (1) desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial.

La iniciativa para la ejecución en el sistema de expropiación corresponde a la Gerencia de Urbanismo de Córdoba.

2. El plazo máximo para la presentación del Proyecto de Reparcelación de cada Unidad de Ejecución será de 9 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesariedad.

3. El plazo máximo para la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización de cada unidad será fijado en el Plan Parcial, no pudiendo éste fijar un plazo superior a 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesariedad.

4. Los plazos de edificación serán fijados en el correspondiente Plan Parcial, no pudiendo éste fijar un plazo superior a 4 años desde la finalización de las obras de urbanización del Sector.

TITULO QUINTO

CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Artículo 16. Entidad Urbanística de Conservación.

Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten por la Junta de Compensación, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el art. 153.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyo ámbito de actuación será como mínimo la totalidad del Sector objeto del Plan Parcial.

Artículo 17. Participación y cuotas.

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en el Plan Parcial de Ordenación y en el Proyecto de Reparcelación.

2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.

3. Hasta tanto no se produzcan las adjudicaciones de las parcelas resultantes, las participaciones correspondientes a las mismas, serán asumidas a todos los efectos por la Junta de Compensación.

Artículo 18. Comienzo de la responsabilidad de las Entidades de Conservación.

La Entidad de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, una vez que sean recibidas por la Junta de Compensación.

Artículo 19. Concesión de los suelos dotacionales.

La Administración Local para garantizar el mejor mantenimiento y nivel de servicio a los usuarios de los equipamientos docentes, deportivos y de interés público y social, podrá conceder su construcción, gestión o administración mediante el procedimiento establecido en la legislación vigente.

Disposición adicional primera. Modificación del art. 12.1.9 del PGOU Córdoba 2001.

La presente Innovación modifica el art. 12.1.9 del PGOU Córdoba 2001, incorporando el Uso Global Parque Tecno-

lógico. A tal fin la redacción del citado precepto queda de la siguiente forma:

Art. 12.1.9. Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

1.1. Residencial.

a) Unifamiliar.

b) Plurifamiliar.

1.2. Industrial.

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.

1.3. Terciario.

a) Hospedaje u hotelero.

b) Comercio.

c) Oficinas.

d) Recreativo.

e) Hostelería.

1.4. Parque Tecnológico.

2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

2.1. Equipamiento comunitario.

a) Educativo.

b) Servicios de interés público y social:

- Cultural.

- Asistencia sanitaria.

- Bienestar social.

- Religioso.

- Otros Servicios urbanos.

- Cementerios y Tanatorios.

c) Deportivos.

2.2. Parques y jardines públicos.

2.3. Transportes y comunicaciones.

a) Red viaria.

b) Aparcamientos.

c) Red ferroviaria.

d) Aeropuerto.

2.4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Disposición adicional segunda. Regulación del Uso Global Parque Tecnológico.

Se incorpora al documento de Normas Urbanísticas del PGOU un nuevo precepto con la definición de Uso Global de Parque Tecnológico del siguiente tenor literal:

Art. 12.4 bis. Definición de Uso Global Parque Tecnológico.

Bajo la definición de Parque Tecnológico, se engloban los usos que a continuación se relacionan y describen:

1. Actividades de manufacturas y terciario que supongan aplicación de nuevas tecnologías o innovación en la puesta en marcha de los equipos y/o procesos de trabajo.

2. En general todo tipo de empresas relacionadas con la investigación y/o el desarrollo.

3. Los que se incorporan al área tecnológica o los Departamentos de Investigación Universitaria.

4. Institutos y Laboratorios Tecnológicos.

5. Centros de Formación Profesional.

6. Centros de Enseñanzas especializadas.

7. Incubación de Empresas.

8. Actividades industriales orientadas a la tecnología de la alimentación, agrícola, informática, ofimática, control de calidad, comunicaciones, diseño, electrónica, sin que la rela-

ción anterior pretenda ser exhaustiva ni suponga una delimitación Sectorial.

9. Servicios generales y equipamientos terciarios complementarios de las actividades del Parque Tecnológico, tales como Restauración, Salones de Actos, Salas de Reuniones, Clubes de Empresarios, Centros de Empresas, clubes de Empleados, Centros Sanitarios o Asistenciales, Oficinas bancarias, de Aseguradoras, de Agencias de Viajes, de Mensajerías, Servicios de Correos, o similares.

10. Establecimientos comerciales y culturales dedicados al suministro o servicio del Parque Tecnológico.

11. Servicios hoteleros y hosteleros para personal destinado en el Parque o para aquellas personas que en un momento determinado deban acudir al Parque en forma temporal.

Disposición derogatoria.

La presente Propuesta de Innovación deroga todas las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística 2001 de Córdoba que se opongan a ella.

Ficha urbanística.

Para facilitar la aplicación de las Determinaciones Urbanísticas de los Sectores del Suelo Urbanizable de las extensiones de Levante, se integran en una ficha todas sus determinaciones.

Sector PPO LE-1 «Ciudad Jardín de Levante».

A) Localización.

El Sector de Suelo Urbanizable PPO LE-1, se localiza en las siguientes hojas del PGOU Córdoba 2001:

Número de orden: 7, 13, 14, 20 y 21.

B) Determinaciones Urbanísticas Estructurales.

1. Clasificación de Suelo: Urbanizable.

2. Categoría de Suelo: Sectorizado.

Urbanizable Sectorizado, a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación.

3. Uso, Intensidad y Edificabilidad Global.

Superficie del sector: 1.557.201 m²s.

Índice de edificabilidad bruta: 0,35 m²t/m²s.

Superficie de techo máxima edificable: 545.020 m²t.

Uso Global: Residencial, regulado por las condiciones establecidas para este uso por el Título Duodécimo, Capítulo Segundo, art. 12.2.1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU. La pormenorización de este uso global la realizará el Plan Parcial que desarrolle el sector delimitado por la presente Modificación Puntual del Plan General.

Densidad Global: 30 viv./ha adecuada para garantizar una distribución equilibrada de la edificabilidad entre viviendas y otros usos lucrativos.

Por aplicación del art. 10.1.B.a) de la LOUA, y Decreto 202/2003, de 8 de julio, de la Junta de Andalucía, el presente documento establece para este Sector la reserva de los terrenos equivalentes al 30% de su aprovechamiento objetivo con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de las cuales -de conformidad con las previsiones de la ordenación anterior- al menos 700 viviendas se prevén sean de Promoción Pública, acogidas al IV Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Para ello el Plan Parcial deberá delimitar una o varias Unidades de Ejecución a gestionar mediante el sistema de expropiación.

4. Sistemas Generales Incluidos y Adscritos.

a) Sistemas Generales Incluidos al Sector:

1. Sistema General Deportivo y de Espacios Libres Ciudad de Levante, SGD/EL. Superficie: 150.000 m²s correspondiendo al Plan Parcial su delimitación exacta.

2. Sistema General de Espacios Libres SGEL SUS-2 «Parque Arroyo de Rabanales». Superficie: 26.267 m²s.

3. Sistema General de Equipamiento SG-EQ «Ciudad de Levante». Superficie: 15.000 m²s.

4. Sistema General Viario SGV-PRN «Prolongación Ronda Norte». Superficie: 76.135 m²s.

b) Sistemas Generales Adscritos al Sector:

1. Sistema General de Espacios Libres SUNP-4b «Almunia de Turruñuelos». Superficie: 298.048 m²s.

5. Delimitación de Area de Reparto, cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio.

- Superficie del Area de Reparto: 1.855.249 m²s.

Ambitos de terrenos que conforman el Area de Reparto:

a) Superficie del Sector: 1.557.201 m²s.

b) Superficie del Sistema General Adscrito. (SGEL SUNP-4b Almunia de Turruñuelos): 298.048 m²s.

- Uso Característico (dominante): Vivienda Plurifamiliar en régimen de Protección Pública.

- Coeficientes homogeneizados de uso y tipología: Vivienda Plurifamiliar en régimen de Protección Pública: (1).

Terciario: (1,02).

Vivienda Plurifamiliar Libre: (1,15).

Vivienda Unifamiliar Libre: (1,22).

- Aprovechamiento Objetivo en m² de techo:

Superficie del sector x Índice de edificabilidad.

1.557.201 m² x 0,35 m²/m²s = 545.020 m²t.

- Coeficiente Homogeneizado de uso y tipología: = 1,1194.

- Máximo Aprovechamiento Objetivo:

545.020 m²t x 1,1194 = 610.072 UA.

- Aprovechamiento Objetivo con destino a calificación de vivienda pública: 183.023 UA.

- Edificabilidad destinada a Vivienda Plurifamiliar en régimen de Protección Pública: 183.023 m²t.

- Aprovechamiento Medio (AR.1) PPO LE-1 = 0.3288 UA/m²s.

UA: metro cuadrado edificable con la calificación residencial plurifamiliar protegida.

El PPO procederá a la localización de 183.023 Unidades de Aprovechamiento (UA) con la calificación urbanística de vivienda en régimen de protección. Conforme a las previsiones del art. 61.5 de la LOUA, el Plan Parcial procederá a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que de forma pormenorizada proponga, aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales.

Las viviendas sometidas a algún régimen de protección público estarán de acuerdo a la definición que para dicho régimen establece el Decreto 202/2003, de 8 de julio, de la Junta de Andalucía.

C) Determinaciones Urbanísticas Pormenorizadas Preceptivas.

1. Nivel dotacional.

El nivel dotacional a prever en el Sector de Suelo Urbanizable PPO LE-1, correspondiente al Sistema Local de Espacios Libres y Equipamientos, será la resultante de aplicar el art. 17.1.2ª.a de la LOUA, en su grado máximo, es decir, 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, y nunca menos del 10% de la superficie del sector para parques y jardines.

2. Sistema Viario.

El Sistema Viario de carácter local será definido por el Plan Parcial; tienen carácter vinculante, además de los calificados de Sistema General, las vías estructurantes Norte-Sur.

3. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. Objetivo: Generación y urbanización con tipologías residenciales de baja densidad con objeto de consolidar las extensiones actuales de la Universidad y sectores industriales de levante, y de obtener estructuras urbanas coherentes con los

usos y actividades previstas así como en el territorio en el que se implanta.

2. Criterios para la ordenación del Plan Parcial:

2.1. El Plan Parcial de Ordenación respetará el trazado de las principales escorrentías, Arroyo de Ahoganiños y Arroyo de Rabanales, y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en el sistema local de espacios libres.

2.2. El Plan Parcial de Ordenación integrará en la ordenación detallada las edificaciones principales de la «Cerca del Lagartijo», conservándola, y calificándola de espacio libre y/o equipamiento. Asimismo deberá garantizarse la adecuada percepción visual de las mismas.

2.3. El Plan Parcial de Ordenación procurará ordenaciones detalladas donde se integren las distintas tipologías propuestas, evitando que las ordenaciones en «Unifamiliar Adosada (UAD)» que se pudieran proponer se asemejen a los modos de implantación suburbanos, evitando la generación de frentes continuos alineados a vial de excesiva longitud.

2.4. Se incorporan al Sector de Suelo Urbanizable PPO LE-1 los terrenos necesarios para la ejecución del nuevo Colector Viario Norte (Prolongación Ronda Norte), así como aquellos otros que quedarían interiores al nuevo trazado propuesto, localizados en posición colindante al SUNP Parcelación Campiñuela Norte. Sobre estos últimos suelos la nueva ordenación prevé la localización preferente de usos dotacionales y terciarios ligados a la funcionalidad de la vía, limitando la implantación de usos residenciales a los necesarios para propiciar la correcta integración, sellado y cohesión de la Parcelación Campiñuela Norte.

2.5. Desarrollará el sistema viario básico para garantizar la conexión Norte-Sur.

3. Ordenanzas de aplicación: A determinar por el Plan Parcial, en todo caso dicho planeamiento de desarrollo deberá definir una ordenanza de «Ciudad Jardín (CJ)» específica para este ámbito, con altura máxima de PB+2, admitiéndose un ático retranqueado con las condiciones que dicha ordenanza establezca.

4. Los usos residenciales pormenorizados en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación se clasificarán según su función en los grupos que están definidos en el Título Duodécimo del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, debiendo establecerse como calificación urbanística un 30% del aprovechamiento objetivo con el uso de vivienda protegida conforme a la LOUA y al Decreto 202/2003, de 8 de julio.

5. Usos compatibles y prohibidos.

a) Se prohíbe el Uso Industrial de tercera y cuarta categoría.

b) Usos Compatibles Lucrativos:

1. Obligatorios: Terciario (12.000 m²t).

2. Permitidos: Industrial 1.ª y 2.ª categoría.

Equipamientos Comunitarios Privados, salvo cementerios y tanatorios.

6. Distribución de los usos residenciales.

Mínima edificabilidad con destino a Vivienda en régimen de Protección Pública: 34,34% de los usos residenciales.

Edificabilidad con destino a Vivienda Plurifamiliar Libre: 32,66% de los usos residenciales.

Edificabilidad con destino a Vivienda Unifamiliar Libre: 33% de los usos residenciales.

Las edificabilidades destinadas a usos de edificación libre podrán ser redistribuidas por el Plan Parcial en porcentajes diferentes siempre que la alteración no sea superior al 5% de las previsiones realizadas en los apartados anteriores.

7. Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes. Conforme a las previsiones del art. 61.5 de la LOUA, el Plan Parcial procederá a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que de forma pormenorizada proponga, aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales,

teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos de ponderación establecidos en esta ficha.

D) Programación y Gestión del Sector PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante.

1. Instrumento de Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación detallada precisa para la ejecución del Sector PPO LE-1 se establecerá mediante la formulación del preceptivo Plan Parcial de Ordenación que contendrá el nivel de determinaciones regulado en el art. 13.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Iniciativa de la actuación.

Pública en la/s unidad/es de ejecución por expropiación. Privada en el resto.

3. Delimitación de Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector PPO LE-1 delimitará distintos ámbitos de unidad de ejecución.

Las unidades de ejecución del sector del Sector PPO LE-1 se desarrollará por el sistema de actuación que en cada caso fije el Plan Parcial, debiendo quedar garantizada mediante el sistema de expropiación la ejecución de 70.000 m²t (700 viviendas aprox.), con destino a la ejecución de viviendas de promoción pública y a política de suelo público; el resto del suelo se desarrollará por el sistema de compensación.

4. Sistema de Actuación.

Expropiación y Compensación.

5. Plazo máximo para la Ordenación detallada.

El plazo máximo para la presentación a trámite del Plan Parcial de Ordenación del Sector PPO LE-1 se fija en un (1) año desde la aprobación definitiva de la Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba.

6. Iniciativa para el establecimiento del sistema y Proyecto de Reparcelación.

La iniciativa para el establecimiento del sistema para las unidades de ejecución por compensación, dentro del plazo máximo establecido a tal efecto, corresponderá a la totalidad de los propietarios mediante convenio urbanístico previsto en el art. 138 de la LOUA, o en caso de no conseguirse la unanimidad a los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad presentando los Estatutos y Bases de Actuación. En otro caso, a cualquier persona que interesada en asumir la actuación como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio.

El plazo máximo para el establecimiento del sistema será de un año (1) desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La iniciativa para la ejecución en el sistema de expropiación corresponde a la Gerencia de Urbanismo de Córdoba.

7. Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo para la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización será fijado en el Plan Parcial, no pudiendo éste fijar un plazo superior a seis (6) meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

8. Plazos de edificación.

Los plazos de edificación serán fijados en el correspondiente Plan Parcial, no pudiendo éste fijar un plazo superior a cuatro (4) años desde la finalización de las obras de urbanización del Sector.

Sector PPO (E)-1 «Parque Tecnológico de Rabanales».

A) Localización.

El sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PPO PTR (E)-1, se localiza en las siguientes hojas del PGOU de Córdoba 2001: Número de orden: 7, 8, 14, 15, 21.

B) Determinaciones Urbanísticas Estructurales.

1. Clasificación de Suelo: Urbanizable.

2. Categoría de Suelo: Sectorizado.

Instrumento para la ordenación pormenorizada: Plan Parcial de Ordenación.

3. Uso, intensidad y edificabilidad global.

Superficie del sector: 582.427 m²s.

Índice de edificabilidad bruta: 0.75 m²t/m²s.

Superficie máxima edificable: 436.820 m²t.

Uso global: Parque Tecnológico.

4. Sistemas Generales interiores y adscritos.

Sistemas Generales adscritos al Sector:

Sistema General Recinto Ferial (SG-RF): 90.000 m²s.

5. Delimitación de Área de Reparto, cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio.

Superficie del Área de Reparto: 672.427 m²s.

Ámbitos de terrenos que conforman el Área de Reparto:

Superficie del Sector: 582.427 m²s.

Superficie del Sistema General adscrito.

Sistema General Recinto Ferial (SG-RF): 90.000 m²s.

Uso Característico: Parque Tecnológico.

Coefficiente de uso y tipología: 1.

Aprovechamiento Objetivo: 436.820 m²t x 1 = 131.046 UA.

AMEDIO de Área de Reparto = 127.988 UA/658.837 m²s = 0.64961 UA/m²s.

C) Determinaciones Urbanísticas Pormenorizadas Preceptivas.

1. Nivel dotacional.

La resultante de aplicar el apartado 17 de la LOUA para sectores Industriales o Terciarios en su grado mínimo es decir, el 14% de la superficie del sector, dentro de la cual el 10% correspondiente a los espacios libres, se vinculará preferentemente al SGEL Arroyo de Rabanales.

2. Sistema Viario.

El Sistema Viario de carácter local será definido por el Plan Parcial; tienen carácter vinculante, además de los calificados de Sistema General, las vías estructurantes Norte-Sur.

3. Criterios y Objetivos de Ordenación.

1. Objetivos: Creación de espacios vinculados a la Universidad que incentiven la innovación, organizados para la transferencia de tecnologías enfocadas hacia la investigación en la producción.

Parque tecnológico para el desarrollo de programas de I+D+I. (Investigación, Desarrollo e Innovación).

2. Criterios para la Ordenación del Plan Parcial:

1.^a La estructura viaria de carácter local propuesta en la documentación gráfica del Plan General se considera orientativa, salvo en lo que respecta a los viarios de sistemas generales y a las vías estructurantes.

2.^a Se Incluye en el Sector PPO (E)-1 PTR una superficie de 78.091 m²s, del SG PE-SNU RAB-2 categorizado en el Plan General, sobre la cual la nueva ordenación prevé la localización preferente de usos dotacionales; de espacios libres vinculados al arroyo de Rabanales para la zona oeste, y de otras dotaciones para articular adecuadamente la transición del Recinto Ferial con los suelos del SG Campus de Rabanales para la zona este.

3.^a La ordenación del Plan Parcial, desarrollará a nivel de ordenación, la siguiente propuesta de programa funcional.

El Parque Científico y Tecnológico se estructurará y articulará en tres grandes zonas:

a) Zona Industrial y de Servicio en la que se integran edificios singulares con destino a la prestación de los servicios comunes del Parque (IS).

b) Zona de empresas integradas en el programa de I+D (ID).

c) Zona de empresas encuadradas en el concepto Producción y Desarrollo (IDR).

4. Usos Pormenorizados Admisibles.

Los establecidos en el art. 12.4. bis que se incorpora al PGOU 2001 de Córdoba a través de la Disposición Adicional

Segunda de la presente Innovación.

5. Usos prohibidos:

Todos los incompatibles con los antes definidos.

D. Programación y Gestión del Sector de Suelo Urbanizable PPO (E)-1 PTR.

1. Instrumento de Planeamiento de Desarrollo.

La Ordenación detallada precisa para la ejecución del Sector PPO (E)-1 PTR se establecerá mediante la formulación del preceptivo Plan Parcial de Ordenación que contendrá el nivel de determinaciones regulado en el art. 13.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Iniciativa de la actuación.

Pública-Privada.

3. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Salvo determinación expresa del Plan Parcial de Ordenación, se entiende que el Sector PPO (E)-1 PTR constituye una unidad de ejecución coincidente con el ámbito del mismo.

4. Sistema de Actuación.

Compensación.

5. Plazo máximo para la Ordenación detallada.

El plazo máximo para la presentación a trámite del Plan Parcial de Ordenación del Sector PPO (E)-1 PTR se fija en un año desde la aprobación definitiva de la Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba.

6. Iniciativa para el establecimiento del sistema y Proyecto de Reparcelación.

La iniciativa para el establecimiento del sistema, dentro del plazo máximo establecido a tal efecto, corresponderá a la totalidad de los propietarios mediante convenio urbanístico previsto en el art. 138 de la LOUA, o en caso de no conseguirse la unanimidad a los propietarios que representen más del cincuenta de la superficie de la unidad presentando los Estatutos y Bases de Actuación. En otro caso, a cualquier persona que interesada en asumir la actuación como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio.

El plazo máximo para el establecimiento del sistema será de un año (1) desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

7. Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo para la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización será fijado en el Plan Parcial, no pudiendo éste fijar un plazo superior a 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

8. Plazos de edificación.

Los plazos de edificación serán fijados en el correspondiente Plan Parcial, no pudiendo éste fijar un plazo superior a cuatro (4) años desde la finalización de las obras de urbanización del Sector.

RESOLUCION de 15 de junio de 2005, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se acuerda dar publicidad a las subvenciones concedidas a los Ayuntamientos que se citan.

Ilmo. Sres.

De conformidad a lo establecido en la Orden de esta Consejería de Ayudas a las Corporaciones Locales de fecha 27 de octubre de 2003, en relación con lo previsto en el Título VIII de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, complementada por el Decreto 254/2001, de 20 de noviembre, en lo concerniente a Normas sobre concesión de subvenciones en materia de Urbanismo y en uso de la delegación establecida en el apartado 1

del artículo 3 de la citada Orden de 27 de octubre de 2003, por esta Dirección General se ha resuelto conceder subvención a los Ayuntamientos que se citan a continuación:

Uno. Ayuntamiento de Senés (Almería). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística. Fase de Avance.

Dos. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz). Por un importe de 140.341,68 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Tres. Ayuntamiento de Villanueva del Duque (Córdoba). Por un importe de 38.318,40 euros. Financiación del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Conclusión.

Cuatro. Ayuntamiento de Cúllar Vega (Granada). Por un importe de 36.356,40 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Cinco. Ayuntamiento de Darro (Granada). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Seis. Ayuntamiento de Deifontes (Granada). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Siete. Ayuntamiento de Marchal (Granada). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Ocho. Ayuntamiento de La Peza (Granada). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Nueve. Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique (Granada). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Diez. Ayuntamiento de La Taha (Granada). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Once. Ayuntamiento de Vélez de Benaudalla (Granada). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Doce. Ayuntamiento de La Zubia (Granada). Por un importe de 70.601,20 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

Trece. Ayuntamiento de Zújar (Granada). Por un importe de 26.250,40 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística, Fase de Avance.

La presente Resolución se publica como extracto en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, a los efectos de publicidad y a cuantos proceda.

Sevilla, 15 de junio de 2005.- La Directora General, Mercedes Izquierdo Barragán.

Itmos. Sres.: Viceconsejero, Secretario General Técnico y Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes